



DE L'INFLUENCE

DES

DIVERS MODES DE LOCATION

SUR LE PRODUIT

DES

TERRES EN FRANCE,

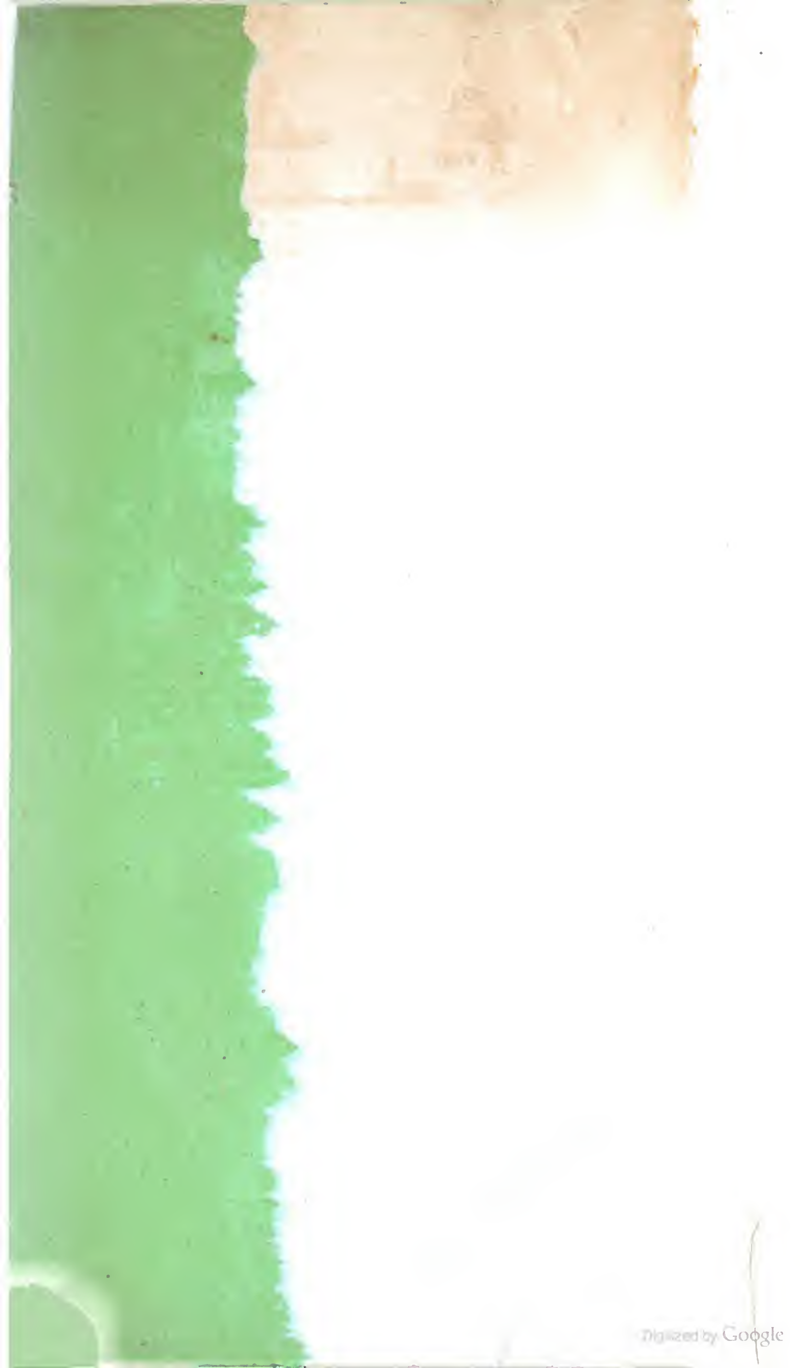
PAR L.-L.-N.-CHARLES LADOUCETTE,
Auditeur au Conseil-d'État.

« Les baux fournissent la plus puissante espèce d'encouragement aux améliorations agricoles. .. Dans les pays qui manquent de numéraire, ou d'autres moyens de circulation, les paiemens en nature sont inévitables; mais rien ne serait moins judicieux que des paiemens de cette espèce, depuis que le numéraire est devenu plus abondant. »

Sir JOHN SINCLAIR, *Agriculture pratique et raisonnée*, traduit de l'anglais, par Mathieu de DOMBASLES, t. I, p. 100 et 102.

PARIS,
IMPRIMERIE DE FÉLIX MALTESTE ET Ce,
18, RUE DES DEUX-PORTES-SAINT-SAUVEUR.

1844



DE L'INFLUENCE

DES

DIVERS MODES DE LOCATION

SUR

LE PRODUIT DES TERRES EN FRANCE.

OUVRAGES DU MÊME AUTEUR :

DU CONSEIL D'ÉTAT. — Paris, 1840.

MÉMOIRE sur les moyens les plus propres à mettre à la disposition de l'agriculture les terres en friche du royaume; couronné par la Société Royale et centrale d'agriculture. Paris, 1841.

DE L'INFLUENCE

DES

DIVERS MODES DE LOCATION

SUR LE PRODUIT

DES

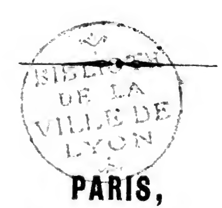
TERRES EN FRANCE,

PAR L.-L.-N.-CHARLES LADOUCETTE,
Auditeur au Conseil-d'État.



« Les baux fournissent la plus puissante espèce d'encouragement aux améliorations agricoles..... Dans les pays qui manquent de numéraire, ou d'autres moyens de circulation, les paiemens en nature sont inévitables; mais rien ne serait moins judicieux que des paiemens de cette espèce, depuis que le numéraire est devenu plus abondant. »

Sir JOHN SINCLAIR, *Agriculture pratique et raisonnée*, traduit de l'anglais, par Mathieu de DOMBASLES, t. I, p. 100 et 102.



PARIS,
IMPRIMERIE DE FÉLIX MALTESTE ET Ce,
18, RUE DES DEUX-PORTES-SAINT-SAUVEUR.

1844

A Son Altesse Royale.

MONSEIGNEUR LE DUC DE NEMOURS.

MONSEIGNEUR,

Votre Altesse Royale a bien voulu m'autoriser à placer sous son auguste patronage un écrit qui traite des divers systèmes successivement employés en France pour amodier les terres, et des meilleurs rapports à établir entre les propriétaires et les fermiers. Votre Altesse a reconnu que ces questions importent à la plus grande partie de la population, à celle qui désire naturellement le plus l'ordre et la tranquillité publics. Leur solution peut influer

puissamment sur le développement de la richesse nationale, en augmentant les produits du sol, qui en forment la portion la plus sûre et la plus considérable.

Votre Altesse Royale, en daignant agréer la dédicace de cet ouvrage, me donne une nouvelle preuve de l'intérêt qu'elle m'a toujours accordé, depuis que j'ai eu l'honneur de servir sous ses ordres, et de la bienveillance qui lui a déjà fait accueillir mes autres faibles travaux sur l'économie politique, ou l'administration.

Je suis, avec une vive reconnaissance, et un entier dévouement,

MONSEIGNEUR,

DE VOTRE ALTESSE ROYALE,

Le très humble et très obéissant serviteur,
CHARLES LADOUCETTE.

INTRODUCTION.

Le contrat de louage occupe une place important parmi les dispositions civiles relatives à la propriété. Son usage fréquent, et la grande variété de formes qu'il revêt en sont la preuve. Envisagé particulièrement dans ses rapports avec les biens ruraux, il exerce la plus haute influence sur la fortune et le bien-être des propriétaires et des cultivateurs, sur le perfectionnement et la prospérité de l'agriculture, cette mamelle de l'Etat, suivant l'heureuse expression de Sully. Ce point de vue est peut-être un de ceux sous lesquels il importe le plus de l'étudier. En effet, malgré l'extension considérable que l'industrie manufacturière a prise en France depuis trente ans, malgré ce mouvement, si-

gnalé par les économistes, qui attire sans cesse le peuple des campagnes dans les villes, notre population est restée essentiellement agricole. Lullin de Châteauvieux, Deby, et autres statisticiens ou agriculteurs qui ont écrit au commencement de notre siècle, portaient aux deux tiers de la population totale la portion résidant à la campagne. M. Hippolyte Passy, dans un travail récent (1), ne l'évalue plus qu'aux 526 millièmes (2). Quelle que soit la véritable proportion, il est certain que les faits de l'ordre rural intéressent puissamment le pays tout entier; et, comme l'a dit M. Passy: « Il n'est pas de faits plus esssentiels à connaître, parce qu'il n'en est pas qui influent plus directement sur le sort des populations ».

Le contrat de louage appliqué à la terre a exercé la plume d'écrivains nombreux et distingués. Nous citerons les agriculteurs

(1) *Des changemens survenus dans la situation agricole du département de l'Eure*, p. 25.

(2) La proportion est moindre en Angleterre. Sur 100 familles, on en comptait, en 1821, 33 agricoles, 47, 6 industrielles, 19, 4 se livrant à d'autres occupations.

Thaër, S. J. Sinclair, Mathieu de Dombasle, de Gasparin, etc., les économistes Riccardo, Adam Smith, J. B. Say, Passy, Rossi, etc.; les jurisconsultes Troplong, Delvincourt, Duranton, etc. Il est peut-être téméraire d'entrer dans la lice après de si grands maîtres; mais, parmi ces auteurs, les uns ont discuté la partie théorique et philosophique du contrat de location; d'autres se sont occupés de la rédaction des baux et des clauses qu'il convenait d'y insérer; aucun n'en approfondit l'histoire, n'en discute et n'en compare toutes les formes et toutes les variétés. Nous nous sommes placés à un point de vue différent; nous avons cherché à étudier les faits, à rassembler des documens, à passer en revue les divers systèmes successivement employés pour l'amodiation du sol, et à les apprécier par leurs résultats. Nous montrerons par là dans quel sens est le progrès, et de quel côté le gouvernement, les sociétés savantes et les amis de l'agriculture doivent tourner leurs efforts pour arriver à la plus grande amélioration de cet art, et au bien-être des classses nombreuses et intéres-

santes qui s'y adonnent. L'avenir doit s'éclairer par l'expérience du passé, par l'exemple du présent.

Pour mettre de l'ordre dans nos recherches, pour ne pas confondre les époques, et séparer la narration des faits de l'examen de leurs résultats, nous avons divisé ce mémoire en trois parties. La première retrace les phases successives par lesquelles ont passé l'exploitation du sol et les classes rurales; la seconde énumère et explique les systèmes d'amodiation essayés à différentes époques, en distinguant ceux qui ont été détruits de ceux qui subsistent encore; la troisième renferme leur appréciation; elle examine l'influence qu'ils peuvent exercer sur l'agriculture, et recherche le plus avantageux. Nous avons pensé qu'il convenait, avant d'exposer ce qui existe aujourd'hui, de représenter comment on y était arrivé, et quelle marche les faits avaient suivie. Les causes des changemens qui se sont opérés ne peuvent mieux s'expliquer que par l'histoire.

D'après la division que nous avons choisie,

bien que notre écrit soit composé pour la France, et que son but soit de rechercher et d'apprécier ce qui se passe en France, on ne devra pas s'étonner que nous y parlions d'autres pays, et que nous remontions aux temps anciens. Sans cette digression, notre première partie serait restée incomplète; le lecteur n'aurait pu embrasser d'un coup-d'œil l'histoire de l'important contrat qui nous occupe, et suivre facilement les transformations qu'il a subies.

PREMIÈRE PARTIE.

ORIGINE ET HISTOIRE DE LA LOCATION DES TERRES.

§ I. — CHEZ LES PEUPLES DE L'ANTIQUITÉ.

L'époque où l'on a commencé de donner des terres en location est complètement inconnue. Pendant un long temps, sans doute, chacun cultivait de ses propres mains, pour sa nourriture et celle de sa famille, la portion du sol qui lui était échue en partage, ou plutôt qu'il s'était attribuée. L'agriculture fut en honneur chez tous les peuples de l'antiquité. Hiéron, roi de Syracuse, écrivit sur cette science. Cyrus le jeune, roi de Babylone, plantait lui-même ses jardins. La Genèse nous représente Noé cultivant la vigne et le blé au sortir de l'arche. Les travaux exécutés par les Égyptiens, pour profiter des débordemens du Nil, excitent notre admiration.

Les Chinois ont toujours été essentiellement agriculteurs, et maintenant encore leur empereur, au commencement de chaque printemps, met la main à la charrue pour ouvrir la terre avec solennité, et sème les cinq graines réputées le plus nécessaires aux habitans de ses états, le froment, le riz, la fève, le millet et le caœlang, autre espèce de mil.

§ II. — CHEZ LES ROMAINS.

Les Romains honorèrent l'agriculture plus que tous leurs devanciers. Romulus institua un collége de douze prêtres *Arvales,* pour offrir aux dieux les prémices de la terre. Il plaça les tribus rustiques au premier ordre des citoyens. La monnaie frappée sous le règne de Servius Tullius portait l'empreinte de la vache, de la brebis, plus tard celle du bœuf, du mouton, du pourceau, etc. Elle s'appelait *pecunia,* de *pecus,* troupeau. Les travaux des champs furent considérés longtemps comme les plus nobles. Les actions d'éclat obtenaient pour récompense autant de terres qu'un homme pouvait en labourer dans un jour, et l'exemple de Cincinnatus prouve que les Romains les plus distingués ne dédaignaient pas de

reprendre la charrue, après avoir gagné des batailles.

Ces fiers guerriers finirent cependant par s'amollir et se corrompre, lorsque leurs conquêtes eurent mis entre leurs mains des richesses considérables. L'influence des peuples asiatiques, celle des Grecs surtout, irrésistible pour toutes les nations avec lesquelles ils ont eu des points de contact, leur fit négliger l'agriculture. Leur aristocratie, d'abord tout agricole, s'accrut des membres que lui fournirent la guerre et le commerce. Le luxe devint si effréné, qu'il fallut une grande fortune pour y suffire. Les dépenses de l'état augmentant sans cesse, on dut pressurer les contribuables. Les terres les moins fertiles furent abandonnées sans culture, pour se soustraire à l'impôt foncier, devenu excessif. Beaucoup de citoyens se virent obligés d'hypothéquer leurs biens, soit pour payer les contributions, soit pour acquitter leurs charges envers les riches. Par suite de l'extrême sévérité des lois sur les dettes, les uns furent dépossédés de leurs terres, les autres les cédèrent ou les vendirent. La propriété, divisée en parts égales, dans l'origine de la république, se réunit insensiblement dans les mains des patriciens les plus opulens, lorsque

les lois ne défendirent plus de posséder au-delà d'une certaine quantité de terrain. De là ces domaines que les auteurs du temps désignent par le mot de *Latifundia*, et dont l'étendue est incroyable. Le poète Ausone appelle sa *petite métairie* un héritage contenant 200 arpens de terres labourables, 100 de vignes, 50 en prairies, 700 en bois. La difficulté d'exploiter ou de surveiller ces immenses possessions engagea les grands propriétaires romains à mettre en pâturage presque tout ce qui n'avait pas été converti en parcs d'agrément ou en jardins. Pline l'Ancien et Columelle déplorent avec énergie ces abus. *Latifundia perdidere Italiam; jam vero et provincias,* dit le premier de ces écrivains (1).

L'esclavage et la grande propriété se donnèrent la main. L'usage était de réduire en servitude une partie des peuples vaincus. Parmi ces malheureux, les uns devenaient la propriété entière du maître, qui en disposait selon son caprice; les autres, appelés *servi rustici,* étaient considérés comme immeubles, et ne pouvaient se détacher du sol, dont ils suivaient la destinée. Ils restaient sous la direction du maître, ou, plus souvent, la surveil-

(1) Lib. XVIII, ch. VII.

lance en était confiée à l'un d'eux, désigné sous le nom de *villicus*, et qui représentait une espèce de régisseur (1).

Les esclaves restèrent seuls chargés de cultiver la terre; les riches dédaignaient de s'en occuper, et les citoyens pauvres eux-mêmes cessèrent complètement d'y être employés. Deux causes avaient amené ce résultat. Les ouvriers libres ne pouvaient travailler au même prix que les esclaves, nourris par leurs maîtres. D'autre part, ceux-ci avaient plus d'avantages à se servir de gens dont ils pouvaient augmenter le nombre facilement, et presque sans frais.

Dans cet état de choses, la culture languit, les récoltes diminuèrent. « Que de terres abandonnées ou tombées en friche! Que de magnifiques domaines transformés en parcs stériles, tandis que les cultivateurs mouraient de faim (2)! »

L'Italie ne produisait plus assez pour la nourriture de ses habitans; les provinces furent chargées d'y suppléer.

Pendant que la Grèce donnait le vin, la Sicile et l'Afrique fournirent les grains nécessaires. Il

(1) Columelle, liv. I, ch. VIII.
(2) Blanqui, *Histoire de l'économie politique*, t. I, p. 79.

fallut procurer des alimens et des plaisirs, *panem et circences*, à ces *prolétaires* dont les riches avaient envahi les propriétés (1).

Dès le temps de César, 320,000 individus prenaient part aux distributions de blé, qui se faisaient chaque jour à Rome, et qui s'appelaient *annonæ*. Sous Constantin, elles employaient 8 millions de boisseaux par an, ce qui représentait la nourriture de 350 à 400,000 personnes.

Pour subvenir à cette consommation, une dîme, non rachetable en argent, fut imposée sur tous les biens, sous le nom de *frumentum æstimatum*. Ces précautions ne suffisaient pas; un retard dans l'arrivée des vaisseaux qui transportaient les grains des provinces faisait mourir de faim une partie du peuple, et donnait presque le signal d'une révolution.

Des réclamations continuelles s'élevaient contre l'expulsion des hommes libres de la culture, contre leur misère, la concentration des propriétés dans la main des riches. Les Gracques, pour

(1) Le nom de prolétaires désignait chez les Romains les hommes libres, les citoyens qui n'avaient aucune propriété. Ils ne travaillaient pas, ce soin regardant exclusivement les esclaves; ils ne payaient pas de cens, et ne tenaient à la patrie pour ainsi dire que par leur progéniture, *proles*. Ils servaient à lui fournir des hommes.

remédier à ces désordres, firent proclamer la loi licinienne qui limitait l'étendue de terrain que chacun pouvait posséder, et le nombre d'esclaves qu'il lui était permis d'y entretenir.

Il paraît qu'alors les possesseurs du sol offrirent à des prolétaires de leur en livrer des parties, ordinairement incultes, à la charge de défricher, d'entretenir et de rendre au maître une portion déterminée des récoltes. Telle est l'origine du *métayage* ou *colonat*.

Les auteurs qui ont précédé Caton ne parlent point de ce genre d'exploitation; mais cet écrivain le représente comme généralement répandu en Italie (1).

Il appelle *politor*, ou *partuarius*, de *partiri*, partager, le cultivateur qui avait contracté un arrangement de cette nature.

L'emphytéose paraît avoir fait son apparition vers la même époque.

Après l'abolition des lois agraires, la culture servile fut remise en vigueur, et le métayage disparut presque entièrement; les auteurs de ce temps, qui ont écrit sur l'agriculture, n'en font plus mention : ils parlent seulement de l'exploitation des terres par les mains des esclaves. Quel-

(1) *De re rusticâ*, cap. 136 et 137.

ques-uns mentionnent cependant le fermage à prix d'argent; mais ce dernier mode était fort rare; un petit nombre de colons s'étaient trouvés assez riches ou assez heureux pour l'obtenir de leurs maîtres, et le conserver (1). Columelle le recommande, et donne des conseils au propriétaire sur la manière d'agir avec son fermier (2).

Lorsque les conquêtes des Romains se furent arrêtées, leurs esclaves ne reçurent plus les contingens que leur fournissaient auparavant les peuples vaincus. L'état d'abrutissement et de violence, dans lequel on retenait ces malheureux, s'opposant à ce que leur race se perpétuât d'elle-même, leur nombre alla toujours en diminuant. Les bras manquèrent, la culture fut négligée de nouveau, les friches se multiplièrent. Il se reproduisit alors un fait qui s'était manifesté déjà sous la république, et qui se montre dans toutes les circonstances analogues (3).

Quand le nombre des propriétaires augmente, et que les terres vont se subdivisant de plus en

(1) Paul, lib. IV, § 2 et 4, D. loc. cond.

(2) Lib. I, c. 7.

(3) Giraud, *Recherches sur le droit de propriété chez les Romains*, 2 vol. in-8°.

Recherches sur le colonat et l'emphytéose, mémoire lu à l'Académie des sciences morales et politiques.

plus, comme en France, depuis la révolution de 1789, elles sont très recherchées, et leur prix devient plus élevé. La marche est inverse, lorsqu'elles tendent à se concentrer dans un petit nombre de mains; beaucoup de personnes craignent alors de mettre leurs fonds dans ce genre de placement devenu peu certain, peu avantageux; la fortune mobilière, les capitaux obtiennent la préférence.

Cette dépréciation du sol rendit plus fréquent l'usage, que nous avons déjà signalé, d'en donner des portions à des citoyens, qu'on voulait récompenser de services rendus à l'état. Il fut également employé pour solder les dépenses publiques. L'église eut le privilége de s'en servir pour payer ses dettes.

Ce bien, le plus estimé dans l'origine, fut prodigué sous l'empire. On abandonna des terrains considérables aux légions des frontières, à charge de services militaires. Ces obligations remplaçaient la redevance en argent stipulée habituellement dans les baux emphytéotiques, auxquels ces concessions pouvaient être comparées. On vit se former d'autres conventions de la même nature. A Constantinople, des terrains furent cédés, pour un temps très long, à condition de construire

des édifices destinés à embellir la ville. Le colonat reparut en même temps que l'emphytéose. Une lettre de Pline le jeune, adressée à Paulin, son ami, sous le règne de Trajan, donne des détails intéressans sur les causes qui motivèrent l'adoption de ce contrat, et sur ses caractères, à cette époque. « Je suis retenu ici, lui dit-il, par la nécessité de trouver des fermiers. Il s'agit de mettre des terres en valeur, pour longtemps, et de changer tout le plan de leur régie; car, les cinq dernières années, mes fermiers sont demeurés fort en reste, malgré les grandes remises que je leur ai faites. De là vient que la plupart négligent de payer des à-comptes, dans le désespoir de se pouvoir entièrement acquitter. Ils arrachent même et consument tout ce qui est déjà sur la terre, persuadés que ce ne serait pas pour eux qu'ils épargneraient. Il faut donc aller au-devant d'un désordre qui augmente tous les jours, et y remédier. Le seul moyen de le faire, c'est de ne pas affermer en argent, mais en parties de récolte à partager avec le fermier, et de préposer quelques-uns de mes gens, pour avoir l'œil sur la culture de la terre, pour exiger ma part des fruits, et pour les garder. D'ailleurs, il n'est nul genre de revenu plus juste que celui qui nous

vient de la fertilité de la terre, de la température de l'air, et de l'ordre des saisons; cela demande des gens sûrs, vigilans et en nombre. Je veux pourtant essayer et tenter, comme dans une maladie invétérée, tous les secours que le changement de remède pourra donner (1) »

Le colonat se répandit de plus en plus, et sous Constantin il se trouve dans tout l'empire. Ses caractères ne sont plus les mêmes que sous la république. Les premiers colons étaient des hommes libres; les auteurs latins les appellent *coloni liberi*. Ils avaient, ainsi que les fermiers, des esclaves sous leurs ordres pour exécuter les travaux les plus rudes.

§ III. — SOUS LE BAS-EMPIRE.

Ces colons occupent, dans le Bas-Empire, une position toute particulière, participant à la fois de l'esclavage et de la liberté. Ils ont, ainsi que l'homme libre, le *jus connubii*, par conséquent, tous les droits de famille; ils peuvent acquérir pour leur compte; mais il leur est défendu d'aliéner, sans le consentement du maître. Comme le serf, ils sont attachés à la glèbe, et punis des mêmes

(1) Lib. IX, epist. 37. Traduction de Sacy.

châtimens,en cas d'évasion. Leur sort est quelquefois plus dur; pour eux, jamais d'affranchissement; ils restent attachés éternellement au fonds qu'ils arrosent de leurs sueurs. Sous d'autres rapports, leur condition est préférable à celle des paysans libres.

Ils ne peuvent être détachés du sol qui les nourrit; ils paient une rente modérée, que le maître n'a pas le droit d'élever.

Elle s'acquitte en nature, à moins d'usages ou de conventions contraires.

L'État prélève sur eux la capitation ou contribution personnelle; la milice et le clergé leur sont interdits.

Les nombreux pâturages que la force des choses avait créés (1) donnèrent naissance à une autre classe d'habitans appelés *pastores*, dont la mission était de garder les troupeaux, et qui occupaient, comme les colons, une position intermédiaire entre l'esclave et l'homme libre.

Il serait trop long d'énumérer les nuances qui les distinguaient; nous les mentionnons seulement, comme formant un des échelons qui ont conduit à l'affranchissement des classes agricoles.

(1) Voyez p. 10.

D'où provenaient les colons du Bas-Empire? Des citoyens avaient-ils choisi cette position, ou des esclaves étaient-ils devenus libres en l'occupant? Pour résoudre cette difficulté, M. Guizot remonte à l'organisation de la famille gauloise avant la conquête. Les chefs de clans, d'après César, étaient entourés d'une population qui vivait sur leurs domaines, les cultivait héréditairement, moyennant redevance, et suivait ses maîtres à la guerre. Les Romains, suivant M. Guizot, auraient exterminé ces seigneurs, et se seraient mis à leur place, sans rien changer à l'état de la population agricole (1).

M. de Sismondi donne au colonat une origine plus moderne; il suppose qu'après l'invasion de l'empire par les barbares, chacun de leurs chefs vint se loger chez un propriétaire romain, s'attribua une partie de ses terres en toute propriété, et exigea qu'il lui rendît chaque année une portion déterminée des produits recueillis sur les autres (2).

La première de ces opinions nous paraît trop restreinte, puisque le colonat existait dans pres-

(1) *Thémis*, t. IV, p. 246 et suiv.

(2) *Histoire des républiques italiennes*, t. XVI, p. 564.

que tout l'empire. La seconde n'est pas d'accord avec les textes des auteurs romains, qui assignent à cette institution une origine beaucoup plus ancienne.

Le système le plus vraisemblable, selon nous, est celui qui admet que les colons proviennent de plusieurs sources, notamment des trois suivantes :

1° Le propriétaire romain, pour assurer la culture de ses vastes domaines, pensa qu'il serait utile d'y intéresser ses esclaves les plus industrieux et les plus intelligens. Il leur fit, ainsi que nous l'avons indiqué précédemment, un bail perpétuel, en exigeant d'eux une redevance, et leur conféra l'affranchissement, avec certaines restrictions.

2° Dans les temps malheureux de l'empire romain, dont nous avons présenté plus haut l'esquisse, des hommes libres qui auraient été contraints de se vendre comme esclaves, pour subvenir à leur existence, préfèrent cultiver les terres des hommes riches, à charge de leur rendre une partie des récoltes.

3° Les Romains transportaient souvent les barbares vaincus dans les pays que la guerre avait le plus dépeuplés et ravagés; sans les constituer

dans une servitude complète, ils ne leur accordaient pas une liberté entière (1).

§ IV. — A L'ÉPOQUE DE L'INVASION DES BARBARES.

Que devinrent ces colons, lorsque les barbares s'emparèrent de l'empire? Il ne paraît pas que ce grand événement ait amené de changement aussi complet que des auteurs l'ont pensé. Les Hérules ne prirent que le tiers du territoire; les Bourguignons et les Visigoths, les deux tiers; les Francs, les Lombards et autres ne firent pas de conventions régulières avec les vaincus; ils s'attribuèrent ce qui était à leur convenance, mais nulle part les propriétaires ne furent entièrement dépouillés.

« Dans tous les cas, dit Montesquieu, ces partages ne furent pas faits dans un esprit tyrannique, mais dans l'idée de subvenir aux besoins mutuels des peuples qui devaient habiter le même pays (2). »

Les Germains avaient amené avec eux des *lites*, espèce d'esclaves qui restaient attachés au sol, et

(1) Troplong, *du Louage*, préface, p. LV; Laboulaye, *du Droit de propriété foncière en Occident*, p. 115 et suiv.

(2) *Esprit des Lois*, liv. XXX, chap. IX.

se transmettaient avec lui. Cette position avait quelque analogie avec celle des colons romains.

Du reste, si le métayage n'avait pas existé dans l'empire, les barbares l'auraient peut-être créé.

« L'esclavage de la glèbe s'établit quelquefois après une conquête. Dans ce cas, l'esclave qui cultive doit être le colon partiaire du maître; il n'y a qu'une société de perte et de gain qui puisse réconcilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont destinés à jouir (1). »

Mais il ne fut pas nécessaire de fonder le colonat, et c'est en quoi nous ne sommes pas d'accord avec M de Sismondi; ce système était en vigueur; les barbares le conservèrent et le mirent à profit. Il s'opéra probablement un mélange entre leurs *lites* et les colons romains. Cette fusion et le partage du territoire qui se fit entre les vainqueurs et les vaincus durent être avantageux à l'agriculture ; mais bientôt, plusieurs causes ramenèrent la position dont l'existence a été déjà signalée deux fois, accompagnée de circonstances plus graves encore (2).

(1) *Esprit des lois*, liv. XIII, ch. III.

(2) Voyez p. 9 et suiv., 14 et suiv.

Ce fait de la concentration des propriétés territoriales dans un

§ V. — AU MOYEN-AGE.

La population se trouva, au moyen-âge, décimée par les guerres, les famines, les pestes, et diminuée par l'empressement avec lequel on se portait dans les cloîtres. Le nombre des esclaves décrut sensiblement, par suite de l'édit publié par Constantin, et déclarant libres tous ceux qui se convertiraient au christianisme. Les auteurs représentent cette époque sous des traits affligeans; il n'entre pas dans notre sujet des les reproduire (1).

petit nombre de mains est encore signalé aujourd'hui, en Angleterre, par les personnes qui ont étudié l'état social et agricole de cette contrée, entre autres par M. de Beaumont (voyez *de l'Irlande*, t. 1, p. 377). C'est donc la quatrième fois qu'il se reproduit en Europe, et ce rapprochement n'est pas dénué d'intérêt. Tous les jours, dans ces pays, des domaines se réunissent, et le nombre des petits propriétaires diminue. On ne doit pas l'attribuer uniquement à des combinaisons politiques, mais aussi (voyez t. 2, p. 207) « à l'idée théoriquement établie et singulièrement populaire dans ce pays que, pour être féconde, la terre ne doit point se diviser. » Heureusement pour l'Angleterre, elle ne se trouve pas dans les mêmes conditions que Rome et le moyen-âge ; elle n'a pas d'esclaves ; ses terres sont exploitées par des fermiers ; l'industrie, le commerce offrent des débouchés à ceux que n'emploie pas l'agriculture. Aussi les mêmes conséquences ne sont pas à craindre. En Irlande, la situation est beaucoup plus fâcheuse ; nous en dirons un mot plus tard.

(1) M. de Ségur, dans son *Histoire de France ;* M. de Barante,

Au milieu de la confusion qui régnait, les seigneurs s'emparèrent de domaines considérables. D'autres biens leur furent cédés par les propriétaires eux-mêmes, qui ne voyaient d'autre moyen, pour éviter la servitude ou la dépossession, que de se placer sous la tutelle d'un protecteur puissant. Ces cessions étaient ordinairement accompagnées de cérémonies, dont la description se trouve dans plusieurs auteurs (1), et portaient les noms de *recommandation* et d'*obnexation*.

A cette situation fâcheuse il fallut opposer les remèdes employés précédemment, dans les circonstances analogues. La tradition et les usages en avaient heureusement conservé le souvenir, et des conditions plus favorables s'offraient à leur application.

Les Romains, dans les derniers temps de l'em-

Histoire des ducs de Bourgogne; Moheau, *Recherches sur la population de France;* Grégoire, M. Capefigue et autres auteurs donnent de longs détails sur ce sujet : il y eut vingt-six famines dans le onzième siècle; plusieurs fois les morts furent déterrés; on vendait de la chair humaine; les terres restaient en friche; les prisons ne suffisaient plus à renfermer les criminels, etc.

(1) Voyez notamment Laboulaye, *Histoire de la propriété foncière en Occident.*

Marculf, 1, 13, *De læsenverpo per manum regis.*

Marivault, *Précis de l'histoire générale de l'agriculture*, 1 vol. in-8°, 1837.

pire, préféraient le séjour des villes; les Germains dédaignaient, il est vrai, l'agriculture, ils l'abandonnaient aux esclaves ou aux hommes trop faibles pour faire la guerre; mais du moins, ils s'établirent à la campagne, et chacun d'eux se créa une existence sur le domaine qui lui était échu en partage.

Les patriciens, pleins d'orgueil et d'un désir absolu de commandement, ne voulaient rien rencontrer sur leurs vastes possessions qui ressemblât à un homme libre : l'intérêt des seigneurs barbares, toujours en lutte les uns contre les autres, était d'attirer les habitans autour de leurs châteaux, et de les mettre dans une sorte d'aisance, afin de l'emporter sur leurs voisins par le nombre et la richesse de leurs vassaux. Cette nécessité se fit surtout sentir, lorsque la féodalité se constitua définitivement du dixième au douzième siècle, et qu'elle renversa le pouvoir centralisateur un moment relevé par Charlemagne.

Les affranchissemens se multiplièrent, des terres incultes furent livrées aux serfs devenus libres, pour les défricher, moyennant une redevance en argent ou en nature. D'autres conces-

sions eurent lieu, à charge de services militaires ou d'hommages féodaux. On les appela *beneficiæ*, parce qu'elles étaient gratuites; *honores*, comme étant un témoignage de distinction.

Les mots de *vilain* et de *roturier*, par lesquels on désignait les classes inférieures de la société, et qui étaient opposés à *gentilhomme*, (de *gentilis*, *ingenuus)*, dérivaient, le premier, de *villa*, le second, de *ruptura*, et prouvent évidemment que des concessions de terrain avaient eu lieu, à charge de les rompre, de les défricher.

On voit à la même époque les familles agricoles vivant sur les domaines dits de mainmorte, organisées en sociétés, mettant en commun leurs revenus, leur travail, leur industrie, dirigées par un chef de leur choix, dont les actes d'administration, tels qu'achat, vente de bestiaux, etc., engageaient tous les membres de l'association. Ils s'appelaient *compani*, c'est-à-dire *mangeant leur pain ensemble*, et leur réunion est souvent désignée par le nom de *compagnie* dans les textes des coutumes.

M. Troplong explique l'origine et les causes de ces sociétés, qui se perpétuaient de généra-

tions en générations sous la protection des seigneurs (1).

Elles avaient été formées dans l'intérêt des agriculteurs et des seigneurs eux-mêmes. Le droit féodal avait accordé aux serfs des priviléges que le droit romain leur avait toujours refusés, le mariage, la paternité légitime, la famille et même certains droits de propriété; mais il ne leur donnait pas la faculté de transmettre leur succession. Tout ce qu'ils pouvaient avoir acquis par leur industrie revenait de plein droit au seigneur leur suzerain.

Mais à l'époque dont nous nous occupons, où les seigneurs avaient intérêt, comme nous l'avons dit, à rendre leurs vassaux riches, et à faire prospérer l'agriculture, ils laissèrent s'établir, et peut-être favorisèrent des sociétés qui devaient les aider à atteindre ce but, en attachant au sol, en immobilisant, pour ainsi dire, les travailleurs. Ils ne virent pas d'inconvénient à ce que ces sociétés, qui formaient un corps moral possédant un patrimoine, abstraction faite de leurs membres, continuassent à jouir de ce patrimoine,

(1) Voyez la préface servant d'introduction au commentaire des sociétés civiles et commerciales, p. XLI.

pourvu qu'il restât indivis, et que le même régime d'association ne cessât pas d'exister. Ce principe prit place dans le droit coutumier, qui disait : « Serfs ou mainmortables ne peuvent tester et ne succèdent les uns aux autres, sinon quand ils sont demeurant en commun. » Ces sociétés étaient encore utiles aux seigneurs, en rendant beaucoup plus facile et plus sûre la perception des droits et redevances qui leur étaient attribués (1).

(1) M. Troplong cite un passage de Coquille, assez curieux pour que nous demandions la permission de le reproduire en entier :

« Selon l'ancien établissement du ménage des champs en ce pays du Nivernois, lequel ménage des champs est le *vrai siège et origine de Bourdelages*, plusieurs personnes doivent être assemblées en une famille pour démener le ménage, qui est fort laborieux, et consiste en plusieurs fonctions en ce pays, qui, de soi, est de culture malaisée ; les uns servant pour labourer et pour toucher les bœufs, animaux tardifs ; et communément faut que les charrues soient traînées de six bœufs ; les autres, pour promener les vaches et jumens aux champs ; les autres, pour mener les brebis et les moutons ; les autres pour conduire les porcs. Ces familles ainsi composées de plusieurs personnes, qui toutes sont employées chacune selon son âge, sexe et moyens, sont régies par un seul, qui se nomme *maître de communauté*, élu à cette charge par les autres, lequel commande à tous les autres, va aux affaires qui se présentent ès villes ou ès foires et ailleurs, a pouvoir d'obliger ses personniers en choses mobilières qui concernent le fait de la communauté, et lui seul est nommé ès rôles des tailles et subsides.

» Par ces arguments se peut connaître que les communautés sont vraies familles et colléges, qui, *par considération de l'intellect, sont comme un corps composé de plusieurs membres*, combien

Les diverses concessions, dont nous venons de parler, avaient entamé les grandes fortunes seigneuriales. Elles subirent une nouvelle diminution, par suite des libéralités faites aux ordres religieux.

Vinrent enfin les croisades. Les chevaliers, qui en firent partie, avaient besoin d'argent pour leur voyage. Ils ne pouvaient surveiller leurs propriétés pendant une absence dont le terme était inconnu; ils les confièrent à des cultivateurs, avec lesquels ils firent des arrangemens de diverses natures.

Beaucoup de croisés périrent dans ces expéditions lointaines, et une partie de ceux qui détenaient leurs terres parvint à s'en constituer pro-

que ces membres soient séparés l'un de l'autre, mais *par fraternité, amitié et liaison économie que font un seul corps.*

» En ces communautés, on fait compte des enfants qui ne savent encore rien faire, par l'espérance qu'on a qu'à l'avenir ils feront; on fait compte de ceux qui sont en vigueur d'âge, pour ce qu'ils font; on fait compte des vieux, et *pour le conseil, et pour la souvenance qu'on a qu'ils ont bien fait;* et ainsi, de tous âges et de toutes façons; ils s'entretiennent comme un corps politique, qui, par subrogation, doit durer toujours.

» Or, parce que la vraie et certaine ruine de ces maisons de village est quand elles se partagent et se séparent, *par les anciennes lois de ce pays tant ès ménages et familles de gens serfs, qu'ès ménages dont les héritages sont tenus en bourdelages,* a été *constitué pour les retenir en communauté*, que ceux qui ne seraient en la communauté ne succéderaient aux autres, et on ne leur succéderait pas. »

priétaire. La classe roturière, qui commençait alors à posséder quelques capitaux, profita aussi de la circonstance pour faire des acquisitions à bon compte. Elle prit, dès ce moment, quelque importance, et les nobles la traitèrent avec moins de dédain. Une foule de transactions intervinrent entre elle et les seigneurs; presque toutes les combinaisons que nous avons aujourd'hui, et d'autres, tombées en désuétude, furent employées, pour encourager les défrichemens, les plantations, les cultures. On donna les terres à *cens*, à *rente*, à *complant*, *champart*, *soëte*, *tasque*, *terrage*, *arrage*, *agrier*, *bordelage*, etc. Mille nuances, dans ces contrats, eurent chacune leur désignation particulière. Plusieurs lois de la révolution les ont énumérées, notamment celle du 25-28 août 1792, art. 15 (1).

(1) Les seigneurs accordaient diverses facilités, suivant le but qu'ils se proposaient. Ainsi, les comtes du pays de Bitche, qui fait partie du département actuel de la Moselle, voulant faire défricher une portion des forêts qui couvraient la contrée, et acclimater chez eux l'industrie du verre, permirent aux entrepreneurs, qui désiraient l'y introduire, de prendre tout le bois qui leur était nécessaire, au prix modique de 2 fr. 50 c. la corde. La célèbre verrerie de Saint-Louis profite aujourd'hui de cette faveur.

Le même département renferme un grand nombre d'autorisations de cette nature. Elles contiennent souvent une clause dite de *bon plaisir*, par laquelle le donateur se réservait le droit de révocation.

L'interprétation de ces actes donne lieu fréquemment à des pro-

Tous ces usages s'étaient établis insensiblement, par la force des choses. Leurs règles furent réunies plus tard dans des coutumes particulières à chaque province, dont la sagesse est quelquefois remarquable, et qui ont fourni d'excellens matériaux à la législation postérieure; mais elles n'offraient ni plan ni principes. Lorsqu'on voulut mettre de l'ordre dans nos lois, à l'époque où fut préparé notre immortel Code civil, les légistes eurent à débrouiller ce chaos pour rattacher toutes ces nuances à des contrats principaux, pour faire des classifications.

Malgré la perpétuité de ces concessions qui les rapprochait du droit de propriété, il est à remarquer que les contemporains y attachaient plutôt l'idée de location. Elles se désignaient très souvent par le nom de *manufirmœ*, et quand elles s'appliquaient à des héritages nobles, par celui de *firma nobilis*. Les preneurs payaient chaque année un canon, consistant en sous et deniers, dont la valeur était considérable dans le principe. Les censives formaient les meilleurs revenus des seigneuries. Cette monnaie, qui était d'or et d'argent, fut convertie en cuivre, et perdit

cès longs et difficiles entre les héritiers des concessionnaires, et l'administration, qui a succédé aux droits des cédans.

beaucoup de sa valeur, lorsque le numéraire devint plus abondant (1); les redevances stipules dans les anciens baux subirent des réductions successives, et finirent par ne plus représenter qu'une reconnaissance de la supériorité du bailleur.

Les preneurs étaient devenus de véritables propriétaires. De nombreuses entraves limitaient encore leur droit, le suzerain percevant, à chaque mutation de l'immeuble, des rétributions dont nous donnerons plus loin le détail; mais du moins le fait était pour eux.

Le bail à ferme, proprement dit, s'était répandu plus lentement. Très peu usité chez les Romains (2), il avait à peu près disparu, lors de la conquête des barbares. Il ne pouvait exister, lorsque le peuple des campagnes était dénué de tout argent, qu'il se composait de serfs nouvellement affranchis, et que les bras manquaient pour cultiver les terres. Mais, lorsque la classe agricole reprit naissance, le bail à ferme reparut, et suivit ses développemens Si des renseignemens suffisans avaient été conservés, nous le

(1) Pour les altérations des monnaies, on peut consulter Leblanc, Dupré de Saint-Maur, Salzade, Garnier, etc.
(2) Voyez p. 14.

verrions, sans nul doute, se répandre aux différentes époques, ou dans les diverses localités, au fur et à mesure que le sort des habitans s'améliorait. Indice de leur aisance, il en était aussi l'instrument; il leur facilitait les moyens de réunir quelques capitaux.

Les premiers baux temporaires, mentionnés par les auteurs, datent de 1089 et 1100 (1). Ces années, qui coïncident avec le temps des croisades, justifient ce que nous avons avancé sur l'influence exercée par ces événemens relativement à l'état de la propriété en Europe, et au bien-être des cultivateurs (2).

A l'époque où les coutumes se sont formulées, l'exploitation par baux à ferme, ou à colonage partiaire, était universellement répandue en France; les premiers, dans les parties les plus riches, les seconds, dans les moins avancées. Dans les contrées où l'activité, l'intelligence, l'économie du laboureur lui avaient permis de perfectionner sa culture, et d'amasser quelque argent; dans celles où le commerce et l'industrie s'étaient développées, les habitans ne s'étaient plus bornés à cultiver seuls, avec leur famille, le

(1) Du Cange, v° *Firma.*
(3) Voyez p. 29.

coin de terrain nécessaire à leur subsistance; il s'était formé plusieurs classes dans la population, avec des occupations différentes. L'activité humaine s'étant créé une foule de débouchés, chacun avait choisi le plus approprié à sa nature, à ses dispositions. Tandis que les uns continuaient à exploiter le sol, les autres fabriquaient des étoffes, des vêtemens, des objets de nécessité ou de luxe, dont la civilisation croissante répandait l'emploi. Des marchés s'étaient établis ; chaque individu y apportait le fruit de son travail, pour l'échanger contre des objets qui lui manquaient.

Des routes, des canaux avaient été construits, pour augmenter les moyens de communication, et faciliter le transport des marchandises.

Dans les localités où s'opérait ce mouvement, les colons diminuaient, et le nombre des fermiers suivait une marche inverse. Ce résultat se manifestait principalement en Flandre, dont les grandes cités, telles que Gand, Bruges, Anvers, avaient pris un si vaste développement industriel, et formaient de vastes foyers de civilisation, et en même temps de consommation; en Angleterre, où la fabrication, plus tardive, surpassa bientôt ses aînées; dans les parties de la France les plus ri-

ches et les plus éclairées, celles qui se trouvaient le plus voisines de ces deux pays, ou qui étaient le plus parcourues par les étrangers; en Espagne, le croirait-on (1)?

Le colonat se conservait en Italie, où les souvenirs romains étaient trop puissans, les guerres trop fréquentes, le peuple peut-être trop insouciant, pour qu'un changement pût s'opérer; en Suisse, dont la configuration géographique ne s'y prêtait pas suffisamment; en Hollande, dont les vastes pâturages étaient commodes pour l'application de ce système d'amodiation, ainsi que nous le verrons dans la troisième partie de ce travail, et ne permettaient pas la culture en grand des terres labourables; en Orient, où tous les perfectionnemens pénètrent si lentement; dans le midi de la France, où les usages romains étaient fortement imprimés; dans l'ouest, qui, par sa position, la nature de son sol, le caractère de ses habitans, leur peu de rapports avec l'étranger, était disposé à rester stationnaire; dans d'autres contrées enfin, où la culture, soit de la vigne, soit des plantes qui exigent des soins constans et minu-

(1) M. de Gasparin explique comment cette contrée, qui ne semblait pas placée dans des conditions favorables pour prendre part à ce mouvement, s'y est trouvée cependant entraînée. Voyez *Guide du propriétaire des biens ruraux affermés*, p. 51.

tieux, permettait difficilement d'introduire des exploitations sur une grande échelle.

Ces exemples suffisent pour prouver que, partout et toujours, le système de tenure des terres s'est modifié suivant l'état physique et social de la contrée, la nature des cultures et des produits, les progrès de l'industrie et de la richesse, et la facilité que les cultivateurs ont trouvée à écouler les fruits de leur travail.

§ VI. — CHEZ LES PEUPLES SLAVES ET TEUTONS.

Dans les parties de l'Europe où la civilisation romaine n'avait pas pénétré, le colonat était resté inconnu, et d'autres combinaisons s'étaient formées.

Les peuples slaves et teutons avaient aussi commencé par la culture servile, mais avec des élémens différens. Les esclaves romains, fruit de la conquête, formaient un mélange de populations diverses, aspirant à briser leurs chaînes, privés de leurs liens de famille, placés en dehors des lois. Leur race, qui ne pouvait se continuer que par des recrues étrangères (1), devait disparaître à la longue.

(1) Voyez p. 10 et 14.

Chez les Slaves, les serfs faisaient partie intégrante de la nation, acceptant leur position sans murmure, soumis à des règles constantes, vivant en famille comme les autres classes d'habitans. Ils étaient les cliens, les compagnons d'armes de leurs seigneurs. Les Romains craignaient tellement de voir une épée aux mains de leurs esclaves, que, dans les occasions où ils en eurent besoin pour les faire combattre, ils commencèrent par les affranchir.

Ces différences expliquent pourquoi les bras ne manquèrent pas à l'agriculture, chez les Slaves comme à Rome.

Cependant, les seigneurs pensèrent un jour qu'il leur serait plus avantageux d'intéresser les laboureurs eux-mêmes à la culture, en améliorant leur sort, et de se décharger de leur surveillance et de leur entretien. Le métayage romain ne pouvait leur convenir; il donnait à l'esclave une individualité, le rendait maître de l'emploi de son temps, le mettait en discussion d'intérêt avec son patron. Ils aimèrent mieux conserver à leur entière disposition l'homme, dont ils avaient sans cesse besoin pour les suivre à la guerre, et aliéner, pour ainsi dire, la terre qu'ils avaient en abondance, et qui était

pour eux d'une importance moindre. Ils en abandonnèrent des portions aux serfs, les autorisant à les exploiter pour leur propre compte, pendant un certain nombre de jours, dans la semaine. Le reste de leur temps appartenait au maître, pour la culture des terrains qu'il s'était réservés. Ainsi, le partage eut lieu, non sur les récoltes, mais sur la durée du travail. C'est le système de l'exploitation par corvées. Nous démontrerons, dans la troisième partie de ce travail, qu'il était moins avantageux que le métayage sous le rapport des produits ; mais il conservait au maître une autorité, une action plus immédiate sur ses vassaux.

Ces pays, restés presque complètement étrangers aux événemens du moyen-âge, ne profitèrent pas des améliorations et des progrès qui ont marqué cette période, et la situation des serfs est restée à peu près la même.

Quelques seigneurs ont engagé ceux qui se trouvaient sur leurs domaines à prendre des terres à ferme. « Ils ont éprouvé, dit M. de Sismondi, des difficultés infinies ; les serfs n'ont, en général, ni les capitaux, ni l'intelligence nécessaires pour une semblable entreprise : ils se sont effrayés de l'idée de payer une rente toujours égale, malgré l'incons-

tance des récoltes, et ils ont répondu ce qu'on leur a suggéré, et ce que les partisans de l'esclavage répètent ensuite dans toute l'Europe, « qu'ils aiment mieux rester serfs, assurés qu'ils sont d'être nourris, soignés, secourus par leurs maîtres, que de prendre sur eux toute la responsabilité de la maladie (1). » Néanmoins, sur plusieurs points de la Russie, la corvée des paysans a été remplacée par une redevance en argent, nommée *l'obroc*, qui est supposée invariable, mais que les seigneurs augmentent quand il leur plaît.

Plusieurs propriétaires ont essayé récemment l'introduction du métayage, et des écrivains du pays signalent l'accroissement de richesses obtenu par ce système d'exploitation (2). Quand il se sera répandu davantage chez ces peuples, ils arriveront, par la même marche que les autres, au fermage à prix d'argent, et à l'affranchissement complet du cultivateur.

(1) *De l'intervention de la France à l'égard des nègres*, p. 52.

(2) Voir notamment Storck, *Cours d'économie politique*, t. III, 1re partie, liv. III, et 2e partie, liv. II.

DEUXIÈME PARTIE.

DÉVELOPPEMENT DES SYSTÈMES, EMPLOYÉS A DIVERSES ÉPOQUES, POUR LA LOCATION DES TERRES.

La grande révolution sociale et politique de 1789 a exercé une grande action sur la constitution de la propriété, et sur les rapports des propriétaires du sol avec ceux qui le cultivaient. Ce motif nous engage à diviser cette partie de notre travail en deux titres : le premier traitera des systèmes de location des terres qui ont été abolis ou modifiés en 1789 ; le second, de ceux qui n'ont éprouvé aucun changement, à cette époque, ou qui ont été inventés depuis.

TITRE PREMIER.

Systèmes de location des terres existant en 1789, qui ont été abolis ou modifiés à cette époque.

SECTION PREMIÈRE.

DÉVELOPPEMENT DE CES MODES.

§ I. — Signification du mot bail.

Le mot *bail,* en latin *bajulus*, reviendra souvent dans cet écrit ; cherchons son origine. Il était employé, dans le vieux langage français, pour désigner le gouvernement, l'administration d'une chose, ou la personne même qui en était chargée.

Le tuteur s'appelait *bail*. Le mari était *bail*, c'est-à-dire gardien de sa femme. Les syndics des corporations portaient la dénomination de *baillis*, en leur qualité d'administrateurs des biens appartenant à la communauté. Ce nom fut attribué plus tard, et par extension, aux magistrats chargés par les seigneurs de rendre la justice.

Dans des actes du moyen-âge, notamment ceux qui étaient passés dans le midi de la France, on voit que les intérêts des villes étaient représentés par des bayles, conjointement avec des jurats et syndics.

Baile, dans plusieurs parties du midi, notamment dans le département du Gard, désigne encore aujourd'hui un maître-valet, dont le propriétaire se sert pour surveiller son exploitation agricole.

C'est en leur qualité de surveillans, de directeurs, qu'on appelle encore *bailes* les bergers de la crau d'Arles, qui conduisent d'immenses troupeaux de moutons sur les montagnes pastorales des Hautes-Alpes (1).

(1) A la tête de ces troupeaux s'avancent de grands chiens de l'espèce du mont St-Bernard, armés d'un collier garni avec des pointes en fer, ainsi que des boucs et des chiens, ayant la sonnette au cou; les ânes suivent, porteurs du bagage. (Voyez *Hist. des Hautes-Alpes*, par J.-C.-F. Ladoucette.)

Les conventions relatives aux terres n'impliquaient d'abord que la faculté de les gérer, de les exploiter pour autrui, et constituaient un *bail*. Le même terme continua d'être en usage, lorsque ces concessions, devenues perpétuelles, conférèrent des droits de propriété; et le verbe *bailler* ne signifia plus seulement *donner à loyer*, mais *livrer*, à un titre quelconque.

Le mot *bail* est donc générique; il ne peut s'employer seul ; il lui faut un régime pour déterminer sa nature et compléter la pensée.

§. II. — Bail à cens.

L'expression *cens* désignait en général des droits seigneuriaux, ou des charges foncières, quelquefois de simples rentes constituées. C'était, dit Dumoulin, *dictio æqui-voqua, et variæ significationis*.

Quand il était question de baux à loyer des terres, elle signifiait une redevance imposée sur un héritage roturier, et que le détenteur était obligé de payer annuellement aux seigneurs. Cette rente s'acquittait souvent en sous et deniers, d'autres fois en grains, volailles, fruits, etc.

Le *cens* renfermait, en outre, une espèce de droit honorifique, de reconnaissance de suzerai-

neté du bailleur. Aussi, n'était-il pas *quérable,* mais *portable,* c'est-à-dire que le censitaire devait le rendre au château du seigneur.

Les circonstances détaillées dans la première partie de ce mémoire (1) avaient fini par rendre propriétaire du sol le détenteur qui n'en était d'abord que fermier, ou du moins, par lui conférer ce qu'en droit féodal on appelait le *domaine utile,* et qui était le plus important. Il pouvait disposer à son gré de l'héritage, par vente, donation, échange, etc. Le *domaine direct,* resté dans les mains du bailleur, lui donnait seulement droit à quelques vains hommages, et à certaines rétributions, qui lui étaient payées chaque fois que l'immeuble changeait de maître (2). Elles étaient désignées sous mille noms divers, suivant leur quotité, les circonstances où elles se percevaient, etc. C'était des *lods et ventes, mi-lods, quints, requints, treizièmes, issues, venterales, reliefs, relevaisons, plaids, accaptes, arrière-accaptes,* etc. (3).

(1) Voyez p. 30 et suiv.

(2) Pothier, *de la propriété,* n° 3, in fine.

(3) *Lods,* synonyme de *vente,* venait de *Leuds*, ancien terme qui signifiait *loyal.*

Quint représentait la cinquième partie du fief vendu. Il se payait au seigneur dont relevait le vassal acquéreur.

Pour avoir plus de détails sur ces droits et sur les règles relati-

Le preneur n'était tenu que de la perte partielle de l'objet; s'il périssait en totalité, c'était pour le compte du bailleur.

La jurisprudence qui régissait ce contrat offrait des règles assez compliquées. Il n'entre pas dans notre plan d'en donner le détail; les personnes qui seraient curieuses de les connaître les trouveront dans les ouvrages des feudistes (1).

§ III. — Bail à rente foncière, à rente colongère, etc.

Ces expressions, qui variaient suivant les localités, avaient du reste la même portée. La convention à laquelle ils s'appliquaient emportait une aliénation encore plus étendue que la précédente.

Point de droits seigneuriaux, ni de rétention du domaine *direct*; tout passait au preneur, sans aucune autre charge que celle de la rente stipulée en faveur du bailleur, et qui représentait une espèce de co-propriété dans l'héritage. Elle consistait souvent dans une partie des récoltes.

ves à leur paiement, on peut consulter : Renauldon, *Dictionnaire des fiefs*, 1 vol. in-4° ; Dumoulin, *Traité des fiefs*; Henrion de Pansey, *Dissertations féodales*.

(1) Voyez notamment Denizart, *Collection des décisions nouvelles*, p. 406.

Lorsque cette clause était stipulée, elle s'appelait, suivant le genre de fruits, ou l'usage des lieux, *champart* (campi pars), *agrier* (ager), *,terrage, droit de quart*, *tiers*, *demi-raisin*, etc.

§ IV. — Bail à locatairerie, ou à culture perpétuelle.

Celui-ci était particulier aux provinces méridionales. Le domaine restait à perpétuité dans les mains du fermier, ou de sa descendance directe et masculine. Si elle venait à manquer, le propriétaire, ou ses héritiers, rentraient dans leur droit, à moins qu'il n'existât des frères ou neveux du défunt, et que celui-ci n'eût formé société avec eux, dans l'origine. L'association se présumait, à moins que le contraire ne fût formellement exprimé dans l'acte, ce qui arrivait très rarement.

Le preneur devait tenir le fonds constamment en culture, sous peine de dépossession, et payer une rente annuelle.

La jurisprudence n'était pas complètement d'accord sur la nature de ce contrat. Les uns le considéraient comme translatif de propriété; suivant d'autres, il constituait seulement une espèce d'usufruit sur la tête du locataire. Les lois de 1790 ont adopté la première interprétation.

§ V. — Bail à métairie perpétuelle.

Ici, le preneur était un véritable colon partiaire, acquittant sa redevance avec une portion des fruits. Plusieurs jurisconsultes pensent que le *domaine utile* restait tout entier dans les mains du bailleur. La Cour de cassation n'admet pas cette opinion; elle assimile ce contrat aux précédens (1). Malgré cette autorité, les Cours royales persistent quelquefois dans des interprétations différentes. Il est possible qu'elles soient dans le vrai plus que la Cour suprême; en effet, ces conventions, dont la plupart ont cessé d'être en usage, se distinguaient seulement par de légères nuances, qu'on n'apprécie peut-être exactement que sur les lieux.

§ VI. — Bail héréditaire.

Ce bail, pratiqué en Alsace, produisait des effets moins étendus que les précédens. Il ne conférait au preneur que les droits d'un fermier, avec faculté de les transmettre à ses héritiers directs, à perpétuité. La Cour de cassation a consacré cette jurisprudence.

(1) Troplong, *du Louage*, t. I, p. 224.

§ VII. — Bail à complant.

Usité principalement dans le midi de la France, le Poitou, le Maine, la Saintonge, le bail à complant était perpétuel, et transférait la propriété, sauf dans la Bretagne. Le preneur devait planter et soigner le terrain concédé, et fournir une redevance appelée *complanterie.*

§ VIII. — Domaine congéable.

Ce contrat, désigné également sous les noms de *bail à congément, tenue convenancière,* s'employait principalement dans la Basse-Bretagne, formant les départemens actuels du Finistère, du Morbihan, des Côtes-du-Nord. Il conservait le droit de propriété dans les mains du *bailleur,* avec le titre de *propriétaire foncier.*

Le *preneur* devenait maître des *édifices* et *superfices.* Il jouissait du fond, moyennant une rente annuelle, et s'appelait *domanier* ou *colon ;* mais il pouvait être congédié, au gré du propriétaire, pourvu que l'on lui remboursât la valeur des *édifices* et *superfices* au moment de la sortie. Ce droit de *congément* formait le caractère principal du contrat, et lui avait donné son nom. Les *édifices*

et *superfices* comprenaient généralement les bâtimens, clôtures, et tous autres objets que l'art et le travail de l'homme avaient élevés sur le sol. De là, des distinctions nombreuses; les arbres fruitiers, plantés de main d'homme, à l'exception des noyers et châtaigniers, faisaient partie des superfices; les autres en étaient exclus (1).

Le bail à domaine congéable était approprié au pays qui l'avait vu naître. La Basse-Bretagne, par sa situation géographique, a toujours renfermé beaucoup de marins. Pendant les émigrations lointaines auxquelles ils se livraient, il était commode pour ceux qui étaient propriétaires de biens ruraux, de n'avoir à s'occuper en aucune manière de leur exploitation, ni de l'entretien des bâtimens qui en dépendaient, et de pouvoir les reprendre au retour. De leur côté, les colons étaient plus disposés aux améliorations que de simples fermiers, puisqu'ils devenaient presque complètement maîtres de l'héritage, et qu'on ne pouvait les renvoyer, sans leur payer une indemnité suffisante. Le domaine congéable avait probablement été imaginé dans ce double but.

(1) Pour plus de détails, voyez le *Traité du domaine congéable*, par Aulanier, et du *Domaine congéable*, par M. Carré.

§ IX. — Bail emphytéotique.

Ce contrat, très usité à Rome, paraît avoir une origine très ancienne. Plusieurs auteurs l'attribuent aux Grecs. Que ce peuple soit ou non l'inventeur de ce contrat, sa langue a du moins fourni le nom qui sert à le désigner, et qui exprime bien son objet, c'est-à-dire de faire planter et améliorer les terres. Le bail emphytéotique a joué un rôle important, à plusieurs époques. Des archéologues pensent qu'à Rome il fut employé, pour la première fois, à l'occasion du domaine public, *ager publicus*. Ce domaine comprenait originairement un tiers du territoire du Latium, et avait été attribué à l'État, dans la division faite par Romulus. Les patriciens s'en étaient bientôt emparés, au préjudice du peuple, moyennant une redevance, ordinairement du dixième des produits (1).

D'autres écrivains font remonter l'emphytéose aux concessions des parties incultes de l'*ager vectigalis*, espèce de terrains appartenant aux communes. Elles en possédaient de considérables,

(1) Niebuhr, *Hist. rom.*, t. III, p. 221 et suiv.; Tite-Live, IV, 36.

dès l'origine des colonies, et de fréquentes donations les avaient successivement augmentés (1). Une partie était en friches, et l'on trouvait difficilement à la louer pour un temps limité; on en fit des concessions perpétuelles, moyennant une redevance, *vectigal*. Après la chute de la république, les empereurs s'attribuèrent les débris de l'*ager publicus*. Ils y réunirent beaucoup d'autres propriétés, par suite de conquêtes, de l'attribution des biens vacans, de confiscations nombreuses. Beaucoup de ces terrains restant incultes, les empereurs, à leur tour, employèrent l'emphytéose. Des auteurs prétendent même qu'elle fut seulement inventée à cette époque (2).

Quelle que soit sa véritable origine, il parait qu'elle ne s'introduisit dans les relations civiles que vers la seconde moitié du cinquième siècle. C'est l'époque où nous avons vu la propriété se concentrer dans un petit nombre de mains, et les friches se multiplier, par la misère toujours croissante des classes agricoles. Les particuliers furent également obligés de recourir à l'emphytéose. Il devint alors nécessaire de fixer sa na-

(1) Pline, Epist. VIII, 18.

(2) Henrion de Pansey, *Dissertations féodales*, p. 271, d'après Bargeton, jurisconsulte célèbre.

ture, restée jusque-là indécise. Des constitutions célèbres de Justinien et de Zénon en firent une espèce de contrat intermédiaire entre la vente et le louage, et fixèrent les droits respectifs des parties (1).

Le bail emphytéotique dut être adopté par la féodalité, lorsque les seigneurs, les églises et le fisc eurent réuni d'immenses propriétés, comme les patriciens et les empereurs à Rome. Mais il perdit les caractères particuliers qui le distinguaient des autres modes de location, et souvent, dans la pratique, on le confondit avec le bail à cens. Des écrivains même ont commis cette erreur (2).

Lorsqu'il y avait doute sur l'interprétation d'un acte, la présomption n'était jamais pour l'emphytéose, à moins que l'intention n'en fût formellement exprimée (3).

Ce contrat donnait cependant au preneur des droits beaucoup moins étendus que les baux perpétuels ;

1° L'héritage ne pouvait être aliéné, sans que

(1) L. I. C. de jure. emphyt.

(2) Chantereau Lefèvre, *Traité des fiefs*, et tout récemment Laboulaye, *Hist. de la propriété foncière en Occident.*

(3) Dumoulin sur Paris, D. 3, n° 43.

le propriétaire en fût averti, et si celui-ci offrait, dans les trois mois, le même prix que l'acheteur, il obtenait la préférence. Cette déclaration préalable avait été également exigée, dans l'origine, pour le bail à cens; mais elle ne l'était plus en 1789.

2° Le bailleur rentrait *de plano* dans tous ses droits, si la redevance n'avait pas été payée pendant trois ans, ou si le vassal s'était rendu coupable, soit de désaveu, soit de félonie. On disait, dans ce cas, que l'héritage tombait *en commise*. La confusion entre l'emphytéose et les baux perpétuels était encore moins excusable, depuis que la législation féodale avait consacré la distinction, inconnue au droit romain, entre le *domaine direct* et le *domaine utile*. Nous avons dit que le bail à cens, et autres analogues, ne laissait que le premier au propriétaire originaire (1). Ici, il conservait le *dominium* tout entier.

Les canons emphytéotiques eurent le sort des censives; l'altération des monnaies les réduisit à une très faible valeur, et ce contrat transféra la propriété, comme les précédens.

(1) Voyez pages 44 et suiv.

SECTION DEUXIÈME.

CHANGEMENS OPÉRÉS PAR LA RÉVOLUTION DE 1789 DANS LES SYSTÈMES DE LOCATION DES TERRES DONT IL VIENT D'ÊTRE QUESTION.

Le régime féodal pesait beaucoup plus sur le paysan que sur le citadin. Les chartes obtenues par les villes les avaient de bonne heure protégées contre la tyrannie des seigneurs; mais, dans la campagne, sous le feu des donjons, le villageois n'avait pas cessé d'être opprimé. Seul, il supportait les corvées pour la confection des routes, une portion considérable de la taille. Cet impôt avait toujours été considéré comme réservé au roturier. Le droit féodal admettait en principe que le gentilhomme ne devait rien sur le produit de sa terre. Les dixièmes, les vingtièmes, la capitation, dont il n'était pas exempt, et qui avaient été établis au fur et à mesure des besoins de l'État, étaient considérés comme des mesures temporaires, bien que la perception n'en eût pas cessé depuis leur établissement. Le paysan éprouvait plus que d'autres la rigueur de l'impôt du sel, réparti d'après la population, et non suivant la fortune. Outre ces charges générales, chaque seigneurie en avait de particulières : c'étaient des droits de chasse, de garenne, de colombier; des banalités

pour four, pressoir, moulin ; des corvées ; des redevances de toutes sortes.

Dans beaucoup de châteaux, même d'abbayes, les jeunes filles devaient à leurs suzerains, avant de se marier, un temps plus ou moins long de services non rétribués. En Dauphiné, les seigneurs faisaient monter la garde près d'eux par leurs vassaux, et s'attribuaient la succession de ceux qui mouraient sans enfans.

Il était très difficile aux paysans de sortir de leur position ; aussi, « parmi les parvenus qui, soit dans les lettres, soit dans le clergé, ont illustré les dix-septième et dix-huitième siècles, nous trouvons beaucoup de fils d'artisans ; aucun d'eux n'est sorti d'un village (1). »

Enfin, la jouissance des propriétés rurales était soumise à des lois de police nombreuses, pour les bans de fenaison, moisson, glanage, chaumage, ratelage, etc. Les autorités locales prescrivaient même quelquefois les assolemens qu'on devait suivre.

Le sort des cultivateurs était néanmoins bien aduuci, lorsque la révolution éclata (2). Ils avaient pu devenir propriétaires ; ils possédaient quelque

(1) De Thou, *Recherches sur l'origine de l'impôt en France*, p. 298.

(2) Louis XVI, en 1779, avait affranchi tous les serfs de ses do-

argent. Les grands feudataires de l'État, depuis Charles-le-Gros et Louis XI, et les seigneurs, depuis Richelieu, avaient perdu leurs avantages réels; les priviléges qui leur restaient consistaient plutôt en droits honorifiques, en vaines reconnaissances de suzeraineté. Mais ils avaient froissé, humilié si longtemps leurs vassaux, que ceux-ci saisirent la première occasion de se venger. Dès les premiers momens de la révolution, les châteaux furent menacés. Des siéges, des pillages, eurent lieu. La noblesse, soit pour calmer le peuple, soit qu'elle sentît elle-même la nécessité des réformes, fit l'abandon de nombre de ses prérogatives.

Dans la célèbre nuit du 4 août 1789, le vicomte de Noailles proposa le rachat des droits féodaux, et la suppression des services personnels; le duc du Châtelet, le rachat des dîmes, et leur changement en taxes pécuniaires. Les communautés, les corporations, les villes, suivirent l'exemple de la noblesse. L'Assemblée nationale, d'un mouvement spontané, vota, dans la même séance, l'abolition de la féodalité, des droits seigneuriaux, des jurandes, des maîtrises, enfin de tous les pri-

maines. Florian a fait sur ce sujet une pièce de vers intitulée : *Voltaire et le serf du mont Jura :* l'Académie française l'avait proposé pour texte du prix de poésie, à cette époque.

viléges. Des décrets furent immédiatement adoptés, pour mettre à exécution ces changemens importans.

« Cette nuit déblaya les décombres de la féodalité; elle délivra les personnes, des restes de la servitude; les terres, des dépendances seigneuriales; les propriétés roturières, des ravages du gibier et de l'exaction des dîmes. En détruisant les justices seigneuriales, restes des pouvoirs privés, elle conduisit au régime des pouvoirs publics; en détruisant la vénalité des charges de la magistrature, elle présagea la justice gratuite; elle fut le passage d'un ordre de choses, où tout appartenait aux particuliers, à un autre où tout devait appartenir à l'État. Cette nuit changea la face du royaume; elle rendit tous les Français égaux; ils purent tous parvenir aux emplois, aspirer à la propriété, et exercer l'industrie (1). »

La plupart des habitans de la campagne, qui détenaient des terres à divers titres, mirent à profit la faculté que leur donnaient les décrets du 4 août, en rachetant les droits dont elles étaient grevées. Par suite des événemens qui se pressèrent, et des mesures que les assemblées de cette époque cru-

(1) Mignet, *Hist. de la Révolution française*, t. 1, p. 99.

rent devoir prendre, tous les biens de mainmorte et ceux des seigneurs furent bientôt confisqués, divisés, mis dans le commerce, exploités par des acquéreurs d'autant plus actifs, que leur fortune était à faire.

La loi du 28 septembre 1791 rendit la liberté aux cultivateurs, en les affranchissant de toutes les entraves qui leur étaient imposées, et l'agriculture prit un développement inusité jusque-là eu France.

La classe moyenne resta dès lors maîtresse de la plus grande partie du sol. Ses droits de propriétaire incommutable lui furent longtemps contestés, mais ils se trouvèrent définitivement confirmés par le principe, adopté en 1825, d'une indemnité pécuniaire, en faveur des anciens maîtres dépossédés. La noblesse, obligée de céder à la nécessité, accepta la transaction qui lui était offerte, et devint capitaliste.

Dans certaines provinces cependant, où les idées de la révolution avaient moins pénétré, les détenteurs ne songèrent pas à faire usage de la faculté de rachat que leur donnaient les décrets du 4 août. D'autres étaient trop pauvres pour l'effectuer, ou l'évaluation des droits à racheter était trop difficile, bien que les bases en eussent été fixées par la loi.

Quant aux propriétaires, ils n'avaient pas généralement intérêt à faire annuler les anciennes conventions. Sans doute, elles avaient restreint fortement leur droit primitif; il ne leur était plus loisible de disposer de leurs domaines; mais ils conservaient quelques chances d'en recouvrer la possession, du moins dans la plupart de ces stipulations, lorsque, par exemple, le paiement de la redevance était suspendu, ou que d'autres clauses du contrat restaient sans exécution. C'est par ce motif qu'il subsiste encore aujourd'hui un certain nombre de ces contrats perpétuels. Ainsi, les baux à complant sont assez communs, et s'exécutent ponctuellement, dans les départemens de Maine-et-Loire, de la Vendée, surtout de la Loire-Inférieure. Lorsque les terres, ainsi grevées, proviennent originairement du même fief, et sont restées dans une seule main, le jour de la vendange est fixé par celui qui représente le bailleur primitif, et qui a toujours droit à la même redevance. Tous les détenteurs sont obligés de s'y conformer, et de faire passer par le même chemin les ouvriers chargés de porter leur raisin. Un homme, placé par le propriétaire à la sortie des vignes, marque la part qui lui

revient, et que l'on transporte immédiatement dans son cellier.

Si l'ancien fief s'est divisé entre plusieurs personnes, elles s'entendent ordinairement pour choisir le même jour et le même marqueur.

Des baux à *culture perpétuelle* subsistent dans plusieurs parties du Midi; d'autres à *métairie perpétuelle*, dans le Limousin et la Marche; le *champart*, dans le Nivernais, l'Orléanais., etc.

M. Troplong, dans son traité sur le louage, signale un mode particulier, qui se rattache à ceux dont nous avons présenté l'énumération. Aux environs de Montdidier et de Péronne, des immeubles sont exploités par des cultivateurs, qui peuvent en disposer de la manière la plus absolue, les vendre, partager, etc. Ils doivent seulement payer, à des époques déterminées, entre les mains du propriétaire originaire, ou de ses ayant-cause, une redevance en argent, dont la quotité, fixée par l'usage, ne peut être modifiée. Cette stipulation s'appelle *droit de marché*. Pour expliquer son établissement, M. Troplong suppose que le premier fermier a dû verser une certaine somme d'argent entre les mains du propriétaire, en sus du fermage annuel, en commençant le

bail, et celui-ci, en échange, aura renoncé au droit de changer les conditions de la jouissance. Des terres se trouvent ainsi détenues, depuis un temps immémorial, pour un prix qui équivaut à peine au quart ou au cinquième de leur valeur locative. Plusieurs propriétaires ont tenté de reprendre la plénitude de leurs droits; leurs efforts ont été généralement infructueux, ou suivis de résistances, de désagrémens continuels, de vengeances.

Non seulement il s'est conservé un certain nombre de contrats perpétuels, mais telle est la force de l'habitude, qu'il s'en produit encore quelquefois de nouveaux exemples (1).

Quel caractère doit-on leur attribuer, et quel est à leur sujet le dernier état de la législation?

Lors de la discussion du Code civil, le rétablissement des rentes foncières fut proposé; Defermon en était partisan. « L'Assemblée constituante, disait-il, avait à lutter contre la classe des privilégiés, qui était en même temps celle des grands propriétaires; elle l'a attaquée en attaquant la propriété d'où cette classe tirait sa force, et, par ce même moyen, elle s'est attaché le tiers-état,

(1) M. Troplong en cite dans son livre *du Louage*.

qu'elle voulait opposer aux privilégiés. Ce système a produit, entre autres lois, celle qui permet le rachat des rentes foncières. Cette loi est toute politique, de circonstance, et ne juge pas la question en principe. »

Tronchet repoussa les rentes foncières. « Elles imprimaient à l'héritage, suivant cet orateur, une tache perpétuelle, qui le suivait dans toutes les mutations de propriété, et qui gênait la circulation des immeubles. »

Le premier consul se prononça contre la proposition, qui fut rejetée (1).

L'article 530 du Code civil maintint en principe la faculté, pour le débiteur, de racheter les rentes foncières. Il résulte de ce qui précède que des conventions perpétuelles formées aujourd'hui ne seraient pas illicites, mais ne produiraient pas les mêmes effets que sous l'ancienne législation. Ainsi, les baux à cens, à rente colongère, à locatairerie, et autres, de la même nature, ne représenteraient plus une location, mais une aliénation de l'immeuble, avec constitution de rente perpétuelle, que l'acquéreur aurait toujours la faculté de racheter.

(1) Merlin, *Répertoire de Jurisprudence*, t. XIV, p. 271.

L'emphytéose n'avait pas excité la même animadversion que les autre contrats dont nous venons de parler; aussi, la loi du 18-29 août 1790, article 1er, défendit, il est vrai, de la stipuler à perpétuité, mais l'autorisa pour 99 ans et au-dessus. Le Code civil ne s'en étant point occupé, la loi précitée reste en vigueur.

La nature de ce contrat, et les caractères qui le distinguaient dans l'origine sont-ils restés les mêmes, sauf la durée (1)?

L'affirmative paraît probable, puisqu'on ne trouve nulle part, dans notre législation, l'intention de les changer. M. Duranton, d'accord avec un grand nombre de jurisconsultes, est de cet avis, que la cour de cassation a confirmé par de récens arrêts (2).

Si, nonobstant la loi de 1790, une emphytéose perpétuelle était signée, quel en serait l'effet? Des avis du conseil d'État, en date des 7 mars 1808 et 2 février 1809, ont décidé que le preneur deviendrait maître de l'immeuble, comme un acheteur ordinaire, et que le bailleur n'aurait qu'une créance sujette à remboursement.

(1) Nous les avons expliqués p. 42.
(2) Voyez notamment celui du 1er avril 1840.

Les baux à domaine congéable avaient été respectés par les lois des 7 juin et 6 août 1791. Cette dernière, réunissant les différens usages qui les régissaient, et qui étaient connus sous le nom *d'usemens*, les avait réglés avec détail, en les purgeant de tout ce qu'ils contenaient de principes féodaux antérieurement annulés. Un décret des 27 août, 7 septembre 1792 les abolit, ainsi que tous les droits qu'ils transféraient, et défendit d'en faire de semblables à l'avenir. La loi du 9 brumaire an VI les rétablit. Le Code civil a gardé le silence à leur égard; ils subsistent donc aujourd'hui, avec tous leurs anciens caractères.

Les domaniers qui ont profité de la législation intermédiaire de 1792, pour racheter leur redevance, « sont restés propriétaires, et affranchis de toute prestation (1). »

TITRE DEUXIÈME.

Modes de loyer des terres qui n'ont éprouvé aucun changement, à la révolution de 1789.

Nous venons de voir que les divers modes de loyer des terres, inventés par la féodalité, avaient

(1) Arrêt de cassation du 16 juillet 1828, cité par Duvergier, *du Louage*, t. IV, p. 371.

été abolis à la révolution de 1789. Un seul avait survécu, le domaine congéable, parce qu'il avait sa source et son utilité dans la nature même de la contrée qui l'avait vu naître. Il n'en fut pas de même des systèmes transmis par les Romains. Nous venons de voir que l'emphytéose n'avait éprouvé de changement que pour être ramenée à ses caractères primitifs ; les autres modes dont il nous reste à nous occuper n'ont subi pour ainsi dire aucune altération.

§ I. — Bail à cheptel.

Plusieurs lois romaines font mention du cheptel (1). Son nom moderne dérive vraisemblablement de *capitale*, *captale*, *catallum*, *çaballum*, mots qui, dans la basse latinité, signifiaient *meubles*, et spécialement *troupeau* (2). En effet, cette convention a toujours pour objet un fonds de bétail, « que l'une des parties donne à l'autre, pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entr'elles (3). »

Le bail à cheptel était aussi appelé, au moyen-

(1) Ulpien, loi XIII, § 1. D. *præscriptis verbis.* Loi 52, § 2. *L. Pro. soc.*

(2) Du Cange, v° Capitale. Merlin, *Répertoire de jurisprudence*, v° Castel.

(3) Article 1800 du Code civil.

âge, *commande de bestiaux*. Il constitue, en effet, une espèce de société en commandite, entre le propriétaire qui apporte le capital, représenté ici par un troupeau, et le cultivateur qui fournit son industrie, ou ses soins pour les animaux. M. Troplong fait observer que ce contrat renferme le germe, le *berceau modeste* de la société en commandite, qui a joué et qui joue encore un si grand rôle dans nos relations civiles et commerciales (1).

Les coutumes de plusieurs provinces, notamment celles du Berry et du Nivernais, parlent avec détails du cheptel. « Il avait contribué, dit un auteur du temps, à faire leur principal négoce, trafic, richesse (2). »

Les règles qui le concernent occupent 31 articles du Code civil (3). Ses rédacteurs en sentaient l'importance. « Le bail à cheptel est une matière digne de toute l'attention du législateur. La multiplication des bestiaux, leur conservation, l'amélioration des races, l'augmentation des engrais, les produits des laines, du laitage, ques trésors pour

(1) Voyez *Préface au commentaire des sociétés civiles et commerciales*, p. LIV.

(2) Lathaumassiere sur Berry, tit. 17.

(3) Article 1800 à 1831.

l'agriculture! quelle ressource pour les manufactures, pour l'industrie, pour les grands propriétaires, pour les classes peu fortunées (1)! »

Ce contrat présente trois variétés; le *cheptel simple*, le *cheptel à moitié*, le *cheptel de fer*. Les deux premiers constituent, à proprement parler, une société. Nous n'avons pas par conséquent à nous en occuper; le dernier est nécessairement associé à une location de terres, et finit avec elle. Il offre quelques différences, suivant que le preneur est fermier, ou colon partiaire. Dans la première supposition, le preneur garde tous les profits, mais il est tenu de la perte, lors même qu'elle serait arrivée par cas fortuit; il n'en répond pas, dans la seconde hypothèse, à moins qu'elle ne soit occasionnée par sa faute; mais il ne recueille qu'une partie du produit (2). La raison de cette différence est facile à saisir. S'agit-il d'un fermier; le cheptel lui est entièrement abandonné; l'estimation en est faite, et si les animaux qu'on lui

(1) Discours prononcé au corps législatif par le citoyen Jaubert, orateur du tribunat, séance du 16 ventôse an XII, sept jours après la présentation du titre du louage, comprenant 124 articles. Quelle promptitude, à côté de nos lenteurs législatives d'aujourd'hui! Le tribun, depuis comte Jaubert, était oncle du député, ex-ministre de ce nom, à qui il a légué son titre.

(2) Code civil, art. 1823, 1825, 1827, 1828.

a livrés n'existent plus à la fin du bail, il en rend d'autres d'une valeur égale.

Le métayer, au contraire, doit remettre exactement le cheptel qui lui a été confié ; il n'en est pour ainsi dire que le dépositaire ; il a droit seulement à une portion des fruits, pour l'indemniser de ses soins.

§ II. — Colonage partiaire, ou métayage.

Le caractère distinctif de ce contrat, qui consiste dans le partage des récoltes entre le *preneur* et le *bailleur*, est resté le même, depuis son origine. Les Romains désignaient le premier par le nom de *colonus partiarius*. Dans les titres latins du moyen-âge, il est appelé *medietarius*. En français, outre le nom de *métayer*, qui est la traduction de *medietarius*, on lui a donné ceux de *bordier*, du côté de Lyon, de *granger*, et autres. Des auteurs ont cru voir un rapport entre l'étymologie de *métayer* et celle de l'allemand *maïer*, dont le sens est le même. *Maïer* nous paraît dériver plutôt de *major*, qui signifiait *intendant supérieur*, *locataire principal*, et qui désigne encore dans nos régimens l'officier chargé de la comptabilité.

La part de produits livrée au propriétaire par le colon varie de la moitié au quart, suivant les

localités. Souvent, le propriétaire prélève, en outre, au moment de la récolte, une espèce de dîme, par exemple la onzième partie de tous les produits, pour s'indemniser, soit du paiement des contributions, soit de quelque avance. Les conditions accessoires diffèrent également. Le propriétaire donne ordinairement le cheptel; quelquefois, il fournit la semence, même les instrumens de travail. Dans une partie des landes de Gascogne, le colon n'a pas de bestiaux; il fournit seulement son travail personnel, et celui de sa famille. Le propriétaire lui envoie des bœufs, pendant un ou deux mois, chaque année, pour faire ses labours, et les reprend, lorsque cette opération est terminée. Cet usage s'explique par la nature légère et sablonneuse du sol de cette contrée, qui n'a pas besoin d'être remué profondément. La main de l'homme lui est plus utile, ainsi que les instrumens qui servent à nettoyer et à biner la terre, à cause des nombreuses herbes parasites développées par le maïs et le millet, qui forment les principales cultures du pays. Le colon est en outre astreint à *pailler* les bestiaux du propriétaire, c'est-à-dire, à couper les bruyères et les ajoncs, qui doivent leur servir de litière.

Il est des contrées où le colonage partiaire est

appliqué à quelques terres seulement, ou pour certaines cultures, par exemple, celle des vignes, dans le Chârolais, et une grande partie de la Bourgogne. Les propriétaires de ces contrées ont préféré ce mode à une rente fixe, à cause des fluctuations fréquentes dans le prix des vins, et des soins continus qu'exige cette culture. Les terres labourables y sont affermées. Au contraire, dans une partie du département de l'Allier, par exemple, aux environs de Néris-les-Bains, les métayers exploitent les terres; le propriétaire se réserve la vigne, et la fait travailler par des journaliers.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, les terres labourables sont également soumises au métayage, tandis que les prés et pâturages se louent moyennant une redevance déterminée en argent, ou en blé, au cours des mercuriales (1).

En Vendée, souvent le même preneur exploite les meilleurs terrains à moitié fruits, et les autres à prix d'argent.

La nature spéciale du colonage partiaire a né-

(1) *Statistique des Bouches-du-Rhône*, publiée par les soins de M. de Villeneuve-Bargemont, préfet du département. 2 gros vol. in-4°. Il serait vivement à désirer que des statistiques de ce genre fussent exécutées pour tous les départemens de la France. L'administration, les savans, les législateurs y puiseraient d'utiles renseignemens.

cessité quelques modifications aux règles établies par le Code civil, en matière de baux ordinaires L'extrait suivant fera sentir l'esprit de ces différences (1).

« Le bail à colonage partiaire forme une espece de société, où le propriétaire donne le fonds, et le colon la semence et la culture, chacun hasardant la portion que cette société lui donnait aux fruits (2). Il est donc dit, à l'article 1763, que celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits ne peut, ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément réservée par le bail. C'est là une disposition dans toutes les règles, puisque, dans ces sortes de contrats, ainsi que le disent les praticiens, *electa est industria*. Il est bien clair que c'est là le cas *d'electa industria*. Pour labourer mes terres, pour les exploiter, j'ai choisi l'adresse, la capacité de telle personne, et non de telle autre. Je vendrais bien à qui que ce soit un héritage, pourvu qu'il me le paie; mais je

(1) *Exposé des motifs du contrat de louage* présenté au corps législatif par le conseiller d'état Gallay, dans la séance du 9 ventôse an XIII.

(2) L'opinion émise par le rapport est celle de presque tous les jurisconsultes, anciens et modernes, notamment de Barthole, Cujas, Vinnius, Brunemann, Duranton, Delvincourt, Troplong.

ne ferais pas un contrat de colonie partiaire avec un homme inepte. »

L'article 1717 du Code civil n'a pas traité de même le fermier qui paie en argent ; il lui a conservé la faculté de sous-louer. En effet, la redevance qu'il doit fournir étant fixe, peu importe qu'elle soit payée par une personne ou par une autre.

Le fermier a droit à une indemnité, pour la destruction de sa récolte, par cas fortuit ou force majeure. Le colon ne peut prétendre au même avantage. S'il en était autrement, le maître, dont le revenu consiste dans une portion de cette récolte, et qui, par ce motif, supporte déjà sa part dans les pertes, serait deux fois victime.

Le bail à colonage partiaire ne peut se transmettre aux héritiers du colon décédé, par les mêmes raisons qu'il n'est pas cessible. Les autres règles de notre droit, particulières à ce genre de contrat, s'expliqueraient aussi facilement.

§ III. — Bail à ferme. — Fermage à redevance fixe.

Le mot *ferme*, en latin *firma*, dérive, suivant quelques auteurs, de *firmare :* le propriétaire, qui l'employait, affermissait, pour ainsi dire, la con-

vention, et donnait au preneur l'assurance qu'il ne serait pas expulsé.

« *Firma igitur*, dit Jean de la Coste, *nihil aliud est quam conductio firmata.* »

D'autres étymologistes font venir *firma* de *firmus, lieu fermé;* c'est ainsi que les héritages sont désignés par le nom de *closeries*, dans les provinces où ils sont entourés de haies, de fossés ou barrières, par exemple, dans le Bocage en Vendée, dans la Basse-Bretagne, le Poitou.

D'après une troisième version, cette dénomination tirerait son origine de la langue saxonne, ou du celtique *ferma*, qui paraît avoir signifié *louage*. En bas-breton, *fermi* veut encore dire *louer*. Quelle que soit la véritable source du mot *firma*, il ne se trouve pas chez les auteurs latins, et ne commence à paraître que dans les titres des dixième et onzième siècles.

Les principes qui régissent aujourd'hui ce contrat sont renfermés dans les articles 1763 à 1778 du Code civil. On est surpris, au premier abord, que nos législateurs n'aient consacré que quinze articles à une matière aussi importante, et qu'elle ait soulevé très peu de discussions au Conseil d'État, et dans les Chambres législatives, lorsqu'il

s'est agi d'en poser les principes (1); mais, en se reportant aux procès-verbaux des séances de ces assemblées, on voit clairement que leur intention a été de maintenir les règles existantes, toutes les fois qu'elles n'étaient pas contraires aux bases du nouveau code.

« On a respecté, dans ce titre, comme dans les autres, les usages des lieux. La loi romaine les respectait également, en matière de louage(2). »

Un conseiller d'état proposait d'ajouter à l'article 1774 une disposition relative aux bois taillis. Sur l'observation faite par un autre membre, que la coutume de Bretagne s'y opposait, le Conseil vota contre l'insertion. Peut-être aussi le soin de régler ce sujet avec plus de détails avait-il été laissé au Code rural, qui était déjà en projet, et que nous attendons encore, malgré son utilité.

La plus grande latitude a été conservée aux parties contractantes; elles fixent à l'amiable la durée des baux, le droit de sous-louer, les époques et la nature des paiemens, l'acquittement des contributions, et autres conditions de la location. On remarquera cependant les articles 1766, 1743 et 1774, qui ont eu pour but, le premier,

(1) Voyez Malleville, t. II, p. 400, ou Locré, t. XIV, p. 290.
(2) Exposé des motifs du titre du louage, déjà cité.

d'assurer au proprétaire la culture de son héritage; les deux autres, de garantir au fermier qu'il ne sera pas privé du fruit de son travail.

§ IV. — Exploitation par fermiers généraux.

Un domaine n'est pas toujours exploité par la personne même qui le prend en location. Avant la révolution de 1789, les couvens, les abbayes, beaucoup de seigneurs, traitaient pour leurs terres avec des fermiers généraux, qui sous-louaient aux cultivateurs, par portions. Maintenant encore, dans le midi et dans le centre de la France, des entrepreneurs exercent la même industrie, seuls, ou réunis en société; ils paient le propriétaire en argent, et reçoivent du colon sous-locataire une portion des fruits, comme redevance.

Cet usage est beaucoup plus répandu dans la Grande-Bretagne, surtout en Irlande, et dans les possessions anglaises aux Indes orientales.

Un grand nombre d'opulens Anglais, résidant à Londres, connaissent à peine l'étendue de leurs biens. Ils les donnent en location à un spéculateur, moyennant un prix une fois payé, ou une somme annuelle. Celui-ci, riche capitaliste, habite souvent lui-même Londres ou Dublin. Il divise l'héritage en un certain nombre de lots,

de 100, de 500, de 1000 acres (1), qu'il afferme à des traitans secondaires, ou *middlemen;* ces derniers se bornent, en général, à défricher la surface de la terre; puis ils subdivisent leurs portions en parcelles de 5, 10, 20 acres, qu'ils cèdent à de pauvres laboureurs du pays. Ces fermiers de troisième main, si l'on peut s'exprimer ainsi, cultivent seuls la terre.

Quelquefois, le propriétaire, ou le premier entrepreneur, partagent le domaine en autant de lots, de deux acres, par exemple, qu'il se trouve de familles dans le village le plus rapproché, et eux-mêmes en fixent la rente. Il est stipulé dans le contrat que, si l'un des preneurs ne paie pas, tous les autres seront tenus solidairement de sa dette. On appelle cette combinaison *le fermage en commun* (joint tenancy) (2).

Dans les Indes, le souverain a toujours été considéré comme l'unique propriétaire du sol. Ses droits ont passé à la compagnie anglaise, qui exploite ce pays. Les laboureurs, ou ryots, sont tous ses fermiers. Elle ne s'est pas adressée à eux directement, mais à des collecteurs, ou zémin-

(1) L'acre anglais répond à 40, 860 pieds carrés de France; le mille contient 640 acres carrés.

(2) Pour plus de détails, voyez Beaumont, *de l'Irlande.*

dars, qui se chargent de la rentrée des redevances, moyennant retenue de un dixième pour leurs soins. Les *ryots* acquittent leur contribution en nature ; ce sont de véritables colons héréditaires.

TROISIÈME PARTIE.

INFLUENCE DES MODES DE LOYER SUR LA PROSPÉRITÉ AGRICOLE.

Cette dernière partie du mémoire est sans contredit la plus importante ; les autres n'étaient destinées qu'à la préparer, et à en rendre l'intelligence plus facile.

Il serait superflu d'examiner l'influence que pouvaient exercer sur l'agriculture les modes de loyer qui sont abolis. Parmi ceux qui restent en vigueur, le métayage et le bail à ferme, les plus importans et les plus répandus, appelleront principalement notre attention. Portons auparavant sur les autres un coup-d'œil rapide.

TITRE PREMIER.

Baux à domaine congéable.

Le bail à domaine congéable ressemble presqu'autant à une vente avec faculté de réméré qu'à

une location. Une redevance annuelle est stipulée, il est vrai ; mais le preneur paie, lors de la passation de l'acte, des droits d'entrée, qui forment une espèce de prix d'acquisition. Les reproches qui ont été justement adressés à ces sortes de conventions trouveront donc ici leur place. Le propriétaire peut venir exercer son droit de revendication, au moment où le fermier allait recueillir le fruit de ses travaux. Celui-ci, dans cette appréhension, ne s'y livrera pas avec confiance, et fera peu d'améliorations. On pourrait lui donner quelques garanties, en stipulant, par exemple, que le bailleur ne reprendrait dans aucun cas son bien, avant une certaine époque. Au résumé, cette convention est commode pour les parties contractanctes, pour le propriétaire surtout, mais elle ne peut amener de grands progrès en agriculture.

TITRE DEUXIÈME.

Bail emphytéotique.

Ce contrat est très usité dans le royaume de Naples, en Hollande et en Prusse. Les Codes hol-

landais et napolitain en ont formulé récemment les principes avec détail (1).

A Londres, on loue des terrains pour un très long temps, comme sous le bas-empire, à Constantinople, à charge d'y construire des maisons.

En France, le gouvernement emploie fréquemment l'emphytéose, pour des opérations où l'industrie particulière a besoin d'être excitée par la perspective d'avantages longs et certains, pour faire établir des ponts, des routes, des canaux. Les adjudicataires perçoivent un péage, pendant un certain nombre d'années, ordinairement 99. Souvent, il faut ajouter une subvention, ou garantir aux actionnaires un minimum d'intérêts de leurs capitaux, ainsi que les chambres l'ont voté récemment en faveur des chemins de fer. Lorsque la concession est expirée, le travail exécuté par les entrepreneurs revient au propriétaire du terrain, c'est-à-dire, à l'état, aux départemens, ou aux communes, qui suppriment le droit de péage, ou du moins le diminuent, dans l'intérêt des voyageurs et du commerce.

L'emphytéose, dans ces occasions, remplit

(1) *Concordance entre les Codes civils français et étrangers*, par M. Anthoine de Saint-Joseph, 1 vol. in-folio.

exactement, en faveur de l'industrie, le rôle qu'elle a joué autrefois, pour développer l'agriculture, et les nombreuses constructions effectuées, depuis quarante ans, par ce moyen, attestent son efficacité.

L'emphytéose serait encore susceptible de rendre service dans des circonstances exceptionnelles; par exemple, pour faciliter le dessèchement des marais de l'Aunis et de la Saintonge, ou le défrichement des landes de Gascogne et de Bretagne.

L'assemblée nationale eût donc commis une grande faute, à notre avis, en supprimant ce contrat, ainsi qu'on lui en attribuait l'intention. Toutefois, il ne faut pas se dissimuler qu'il n'est plus appelé à exercer son ancienne influence sur la prospérité de l'agriculture. La rapidité des évènemens, l'accroissement de la population, la disposition des esprits et l'état de la société, en France, rendent presqu'impossibles des baux d'aussi longue durée. Ils accompagnaient le régime aristocratique et la grande propriété; ils ne s'harmonisent pas avec la division continuelle du territoire, avec une constitution démocratique comme la nôtre. Les locations à terme plus rapproché sont peut-être seules praticables, ou du

moins ne peuvent manquer d'être préférées, à une époque où les propriétes éprouvent des mutations si fréquentes, où elles augmentent si promptement de valeur, où chacun a le désir, je dirai presque le besoin, de jouir vite, et de tirer tout le parti possible de son bien.

Sans nul doute, les fermiers seraient heureux avec l'emphytéose; ils pourraient en toute sécurité entreprendre des travaux, mettre des capitaux en avant; ils réaliseraient, pendant leur jouissance, d'importans bénéfices; mais les intérêts des propriétaires seraient trop lésés. Leur vie entière se passerait, sans qu'ils eussent profité du développement ascensionnel de la richesse et de la prospérité publiques. Quant à l'agriculture, elle n'en retirerait pas autant d'avantages qu'on pourrait le penser. L'emphythéose ne stimulerait pas assez puissamment le cultivateur; un bail d'une durée convenable l'exciterait davantage à faire de promptes améliorations. « L'emphythéote, dit Schmalz, a cela de commun avec le propriétaire, que rien ne l'engage à activer son exploitation (1).» Aussi, voyons-nous disparaître, chaque jour, les emphythéoses, autrefois si nombreuses.

(1) Économie politique, t. 1, p. 85.

TITRE TROISIÈME.

Baux à cheptel.

Sans bestiaux, pas d'agriculture! C'est assez dire l'utilité du bail à cheptel, tant que les cultivateurs ne seront pas assez riches pour acheter eux-mêmes les animaux nécessaires à leur exploitation. Aussi, se rencontre-t-il surtout dans les contrées pauvres, dans celles où les communaux sont nombreux, la vaine pâture abondante. Il accompagne ordinairement le métayage, ressource lui-même des laboureurs trop peu aisés pour acquitter leur redevance en argent.

Les propriétaires, dans ces circonstances, sont les premiers intéressés à conclure des baux à cheptel; sans ce moyen, leurs terres, dépourvues d'engrais, seraient frappées de stérilité. Ce contrat peut rendre les plus grands services pour l'amélioration des races de bestiaux. Nous prouverons plus loin que le métayer, inhabile à perfectionner les siennes, est quelquefois cause de leur détérioration. Le propriétaire, qui veut s'occuper de ce soin, placera chez chacun de ses lo-

cataires des taureaux ou des béliers choisis, suivant le genre d'élèves le plus convenable au pays. Il obtiendra rapidement des métis qui, par la qualité et la quantité de leurs produits, seront bien supérieurs aux bêtes indigènes. Tout en reconnaissant l'utilité actuelle du cheptel, nous formons le vœu que l'aisance des cultivateurs le rende bientôt inutile.

TITRE QUATRIÈME.

Exploitation par fermiers généraux.

Nous examinerons les effets de ce système par rapport au propriétaire, à l'entrepreneur, au fermier, à l'agriculture.

1° Il épargne au propriétaire l'embarras et les détails de la location de ses terres; il facilite la rentrée de ses revenus, mais il en diminue nécessairement la quotité, par suite du bénéfice qui revient à l'entrepreneur.

2° Il ne peut manquer de profiter à celui-ci qui n'entreprendrait pas cette spéculation, s'il ne recevait plus qu'il n'est forcé de rendre.

3° Il est nuisible au fermier, dont le travail doit payer deux personnes, au lieu d'une seule.

4° Enfin, il est funeste à l'agriculture, qui souffre, quand le cultivateur n'est pas heureux. « Les cultivateurs ne trouvent chez un tel fermier ni secours ni pitié. Ils n'en reçoivent aucun encouragement, car il n'a qu'un but prochain, celui de ne faire aucune avance, et de livrer le plus tôt possible au marché sa part de produits (1). »

Le mal s'aggrave, s'il y a plusieurs traitans successifs ; le dernier est chargé, en définitive, d'assurer le gain de tous les autres. La situation agricole du Bourbonnais et des autres parties de la France, où nous avons signalé l'existence de ces fermiers, en est la preuve (2). Mais c'est en Irlande qu'on voit l'application la plus frappante et la plus triste de ce système. La condition du laboureur y est vraiment intolérable. Nous renvoyons à la fin de ce travail quelques détails à ce sujet, pour ne pas interrompre la rapidité du récit (3).

(1) Lullin de Chateauvieux, *Voyage agronomique en France*, p. 49.

(2) Voyez page 75.

(3) Voir l'appendice.

TITRE CINQUIÈME.

—

Colonage partiaire, ou métayage.

§ I. — Considérations générales.

Si l'on voulait porter immédiatement un jugement comparatif, sur ce mode et sur le suivant, il suffirait de se reporter à l'historique présenté dans la première partie de ce travail. On y verrait le colonage partiaire servant de moyen, d'échelon, pour passer de la culture servile à l'exploitation par des fermiers, et cédant du terrain à celle-ci, au fur et à mesure que l'aisance et les lumières augmentaient.

Nous l'avons montré disparaissant presqu'entièrement de l'Angleterre et de la Belgique, où l'agriculture avait pris de si grands développemens. En France, répandu dans les 4/5mes du territoire, avant la révolution de 1789, il s'est conservé à peu près dans la moitié (1).

(1) Voir Droz, *Cours d'économie politique.*

D'après Lullin de Chateauvieux, dans son *Voyage agronomique en France*, tome I, édit. de 1843, les métayers cultiveraient 14,530,000 hectares, et les fermiers 8,470,000 seulement. Mais

Ce mouvement continue de nos jours, et les écrivains qui se sont occupés de ce sujet signalent la diminution graduelle du métayage, dans les contrées sur lesquelles portent leurs investigations (1). Des habitans de plusieurs départemens avoisinant Paris, ceux de la Marne, par exemple, de Seine-et-Marne, de l'Aisne, nous ont assuré avoir vu chez eux des baux dits *au tiers franc*, qui stipulaient une redevance du tiers des récoltes. Aujourd'hui, elles sont toutes louées à prix d'argent.

Les colons prennent une ferme, dès qu'ils en ont les moyens; un fermier ne consentira jamais à souscrire un contrat de métayage, à moins qu'il ne soit complètement ruiné.

L'histoire nous autorise donc à proclamer d'avance que le bail à ferme est un progrès, un perfectionnement, comparativement au colonage partiaire. Nous le jugerons encore mieux, en pénétrant dans les détails.

cet écrivain a pris, suivant nous, une base fausse, en attribuant à la culture des métayers toutes les terres dont l'étendue était au-dessous d'un chiffre, qu'il choisit arbitrairement.

(1) Voir, entre autres, les rapports des inspecteurs-généraux d'agriculture, aux articles *baux*, *modes de jouissance du sol*, etc.

§ II. — Effets du colonage partiaire sur l'agriculture, et sur la position du cultivateur.

Aucune amélioration agricole ne peut avoir lieu sans une mise de fonds préalable. Le colon en fera-t-il l'avance? Il est généralement bien pauvre. Si vous lui supposez quelqu'argent, voudra-t-il le consacrer à cette entreprise? Il faut, nécessairement, pour l'y décider, qu'elle lui offre de l'avantage. Supposons un terrain de 10 hectares, en mauvais état, qui lui rend seulement chaque année une quantité de produits représentant 400 fr. D'après les stipulations du bail, il donnera la moitié, c'est-à-dire 200 fr. au propriétaire, et gardera le restant; s'il marnait ce terrain, s'il le fumait, s'il y dépensait 800 fr., il pourrait en retirer chaque année, par exemple, 500 fr. Il serait promptement indemnisé de sa dépense, s'il continuait à ne livrer que 200 fr. à son propriétaire; mais il lui devra une part des fruits équivalant à 250 fr. Il n'aura pour lui que 50 fr. de plus par an, et quittera peut-être son exploitation, avant d'être rentré dans l'argent qu'il aura déboursé.

Vous vanterez au colon les prairies artificielles, et les plantes sarclées ; les services qu'elles rendent à l'agriculture, en permettant de supprimer presque complètement les jachères, en produisant une grande masse de denrées, en donnant la facilité d'élever de nombreux bestiaux, dont le lait ou la laine, et la viande, sont d'un grand revenu, surtout, en fournissant des engrais, si nécessaires à l'amélioration du sol. S'il est assez éclairé pour vous comprendre, il songera en même temps aux frais de production qu'il devra supporter seul, tandis que les fruits seront toujours partagés avec le propriétaire. Or, ces frais, qui, pour les céréales, ne dépassent pas souvent 1/4 °/₀, et qui sont déjà très lourds pour lui, ainsi que nous le verrons bientôt (1), s'élèvent quelquefois à 9 °/₀ dans les cultures que nous appellerons perfectionnées.

Prenons une plante maraichère, les cardons, par exemple. Ils peuvent rapporter, aux environs de Paris, dans 1/2 hectare de terrain, jusqu'à 5,000 fr. : ils exigeront peut-être 3,000 fr. de frais, mais le bénéfice net sera en définitive de 2,000 fr. Le colon ne pourra cependant entreprendre cette

(1) Voyez p. 92 et 93.

spéculation ; car, si elle lui produit 5,000 fr., il faudra qu'il partage cette somme avec le propriétaire : il ne lui restera que 2,500 fr. tandis qu'il en aura dépensé 3,000.

La position du colon serait meilleure, si la division entre le propriétaire et lui devait se faire, non sur le *produit brut*, mais sur le *revenu net* (1). Ainsi, dans le dernier exemple que nous avons cité, le métayer, au lieu de livrer 2,500 fr. au propriétaire, ne lui en aurait donné que 1,000, et aurait conservé pour lui 1,000 fr. de bénéfice. Mais les principes constitutifs de son contrat s'y opposent. Quand ils le permettraient, sa condition serait encore moins bonne que celle du fermier à prix d'argent, puisqu'il faudrait augmenter la part du propriétaire, à chaque amélioration, à chaque accroissement de revenu.

Le métayage n'est possible qu'avec les cultures qui occasionnent fort peu de frais, qui n'exigent

(1) Le revenu net des terres, d'après la loi du 3 frimaire an VII, est ce qui reste au propriétaire, déduction faite, sur le produit brut, des frais de culture, semence, récolte, entretien, transport des denrées au marché.

Le produit net, dit M. Rossi, est ce qui reste du produit brut, les avances avec leurs profits ordinaires étant remboursées. Il est évident que produit brut veut dire produit total, avant toute défalcation.

que la main-d'œuvre du colon, ou le travail de ses animaux ; avec les bois, par exemple, les prés, les arbres fruitiers, les mûriers, les oliviers, la vigne, si les échalas ne sont pas trop chers.

Le travail à la main, les soins constans et minutieux qu'exigent plusieurs de ces cultures, seront même peut-être mieux administrés par le colon que par un fermier, quand celui-ci aura une exploitation un peu étendue à diriger. Aussi, le sort des métayers est-il généralement moins à plaindre dans le midi de la France, où viennent les figuiers, les amandiers, les oliviers, et autres plantes arborescentes, que dans le centre, dans le Bourbonnais, le Berry, et autres contrées où les céréales dominent.

Quand ces céréales demandent peu de frais, comme le seigle, le sarrasin, le métayer peut encore se tirer d'affaire ; sa tâche sera presqu'impossible avec le froment, à moins que la terre ne soit très fertile, et ne rapporte beaucoup, sans grande dépense. Des écrivains distingués ont établi, par leurs calculs, que dans l'état actuel de la science, le froment, avec l'assolement triennal, ne rapporte pas ordinairement ce qu'il coûte au métayer. Ainsi, dans les départemens du Midi, un hectare de terre, en très bonne qualité, don-

nant 12 hectolitres de froment, produira au propriétaire une rente de 68 fr. 34 cent., en supposant l'hectolitre au taux de 24 fr. Si l'on porte la valeur vénale de l'hectare à 2,400 fr., dans le département de Vaucluse, par exemple, cette rente représente un intérêt qui ne s'élève pas au-dessus de 2 fr. 84 cent. °/₀. Quant au métayer, après avoir déduit la part du maître, il lui resterait en tout, à la fin de l'année, pour gages et bénéfices, 317 fr. 40 c. sur lesquels il devrait prélever la nourriture et l'entretien de sa famille. Le revenu serait plus faible encore dans des terres de moindre qualité (1).

Ce résultat fâcheux ne peut que s'aggraver. Le colon, ne voulant rien changer à ses anciennes méthodes de culture, continue à ne récolter que quatre ou cinq fois sa semence. Pendant ce temps, des procédés plus parfaits augmentent considérablement la production des céréales, dans d'autres contrées, et en font baisser les prix. Le revenu du colon se trouve ainsi diminué, et cependant il est impossible que la civilisation, bien qu'elle se répande plus lentement chez lui, ne lui crée

(1) Gasparin, *Guide du propriétaire des biens ruraux affermés*, p. 135.

pas de nouveaux besoins, et que ses dépenses n'aillent pas en s'élevant, comme celles de toutes les autres classes de la société.

Les ressourees du colon se trouvent augmentées dans une forte proportion, s'il associe au blé ce qu'on peut appeler des cultures industrielles, telles que la garance, le safran, l'olivier, le mûrier, dans les provinces méridionales, et dans celles du nord, le colza, l'œillette, le tabac, là où il est permis d'en planter, la betterave, près d'une fabrique de sucre. Le propriétaire, dans cette hypothèse, peut retirer 79 fr. 40 c. par hectare, ce qui représente 3 fr. 33 c. °/₀ d'intérêt de son capital, et il reste au métayer 43 fr. 40 c., au lieu de 317 fr. 40 c.

Quelques localités, dans lesquelles ce changement s'est opéré, en ont ressenti les heureux effets. La vigne s'est répandue dans le Languedoc, les mûriers dans les Cévennes, la garance dans Vaucluse. Pourquoi faut-il que le métayer, qui était le premier à en profiter, opposât toujours une forte résistance à cette amélioration? Une intervention active de la part des propriétaires, et par leurs conseils, et par leur bourse, a pu seule en triompher.

Nous citerons entre mille un fait qui nous a

été raconté par une personne habitant la localité, et qui prouve jusqu'où vont l'ignorance ou l'entêtement des métayers. M. de Tracy, dans le département de l'Allier, voulant faire comprendre à ceux qui avoisinent son domaine la différence des produits qu'on obtient d'un même sol, suivant qu'on emploie de bonnes ou de mauvaises méthodes de culture, divisa des pièces de terre, qui lui appartenaient, en deux parties égales, en fit cultiver une lui-même, et laissa l'autre aux métayers, pour la diriger à leur façon. La même graine fut semée dans les deux parties. Celle de M. de Tracy réussissant mieux, les métayers allaient pendant la nuit arracher une partie de ses récoltes, afin qu'il ne fût pas dit que les leurs fussent moins belles.

On nous a cité, dans d'autres localités, dans le Berry par exemple, des cultivateurs amenés, par les propriétaires, de contrées où la culture était plus avancée, afin d'améliorer celle du pays, et qui se sont vus inquiétés, maltraités par les habitans, et obligés de retourner chez eux.

Ce que ces propriétaires ont fait, d'autres le tenteront-ils ? Ne penseront-ils pas généralement que, tout en supportant la totalité de la dépense nécessitée par des améliorations, ils ne recueille-

ront que la moitié des fruits? Ne craindront-ils pas encore de ne pas réussir, faute d'être secondés par les soins journaliers du colon? S'ils ont le désir de consacrer quelques capitaux à leurs terres, ils aimeront mieux s'en occuper directement, en employant des ouvriers surveillés par un *maître - valet*, et exécutant ponctuellement leurs instructions. Les inspecteurs généraux d'agriculture signalent, dans leurs rapports, beaucoup de propriétaires qui ont adopté ce parti.

Le maître et le colon pourraient encore s'entendre, pour fournir chacun une portion de la dépense nécessitée par des essais; mais, pour les y décider, il faudrait que ces essais leur offrissent la perspective d'un produit double de l'intérêt ordinaire des capitaux, ce qui ne se présentera jamais en agriculture.

Nous avions donc raison d'avancer que le métayage était un système d'exploitation éminemment stationnaire. Si le colon trouve dans sa culture de quoi payer son maître, et fournir à peu près à la subsistance de sa famille, il s'en tiendra là, sans s'inquiéter si, avec un peu plus de soins et de travail, sa position pourrait devenir meilleure. S'il lui arrive de faire quelque changement à sa routine, c'est que ce changement se présente

sans effort, et presque malgré lui, parce que tout le monde l'aura déjà adopté. Telles sont les plantations de pommes de terre, de luzerne.

Beaucoup de métayers laissent inculte une partie des terres qu'ils ont louées. Nous en avons remarqué souvent dans le Bourbonnais, et nous ne parlons pas ici de la partie de l'exploitation que la rotation de l'assolement triennal appelle à rester en jachères. Si vous leur demandez la cause de cet abandon, ils vous répondront que les récoltes des autres portions du domaine suffisent à leur nourriture; que s'ils mettaient celles-ci en rapport, ils devraient à leurs maîtres la moitié des produits, et ne sauraient que faire de l'autre moitié.

Dans cette disposition d'esprit, le colon travaille beaucoup moins que les autres ouvriers. On a calculé que, dans le département de Vaucluse, par exemple, il n'est occupé utilement que 158 jours par an, et ses animaux 63, tandis qu'un bon ouvrier, dans d'autres contrées, en emploie ordinairement 280 (1). Depuis le mois d'août jusqu'à celui d'octobre, et de novembre en mars, son travail est presque nul.

(1) Voyez le détail dans le *Guide du Propriétaire*, par M. de Gasparin, p. 141.

La différence est encore plus sensible dans les pays où le colon ne cultive que des céréales, et n'a pas, comme dans le département de Vaucluse, quelques cultures industrielles, comme celle des oliviers, des mûriers, de la garance, qui remplissent les momens que le blé ne réclame pas.

De là naissent chez le colon des habitudes de nonchalance et de paresse, et des voyages fréquens et inutiles aux foires et marchés. Dans ces momens perdus, qu'il ne veut pas consacrer aux améliorations de sa métairie, il pourrait vaquer à quelque travail extérieur, dont le profit lui resterait tout entier; mais, outre qu'il n'y est pas disposé de lui-même, le propriétaire ne l'y autorise pas, craignant, avec raison peut-être, qu'il n'en résulte des abus, et que le principal ne soit négligé pour l'accessoire.

Ainsi, dans le Bourbonnais, où les bœufs sont communs, le colon ferait volontiers des charrois pour le compte d'autres personnes; mais la défense en est formellement écrite dans les baux, afin que tout le travail de ces animaux se fasse sur la métairie (1).

(1) Cette industrie des charrois est répandue dans les pays où

Cette situation ne nuit pas seulement au colon, qui végète constamment dans la même position, et dont le bien-être ne va pas en augmentant, comme celui de toutes les autres classes de la société; la richesse et la prospérité publiques en souffrent également. Le territoire de la France ne produit pas ce qu'il pourrait fournir. Nous sommes obligés de demander à l'étranger beaucoup de matières premières, nécessaires à notre alimentation ou à notre industrie, des bestiaux, des mûriers, même du blé. Pendant la période qui s'est écoulée de 1815 à 1841, nous avons importé annuellement, en moyenne, 800,000 hectolitres de froment, représentant une valeur d'au moins 17 millons de francs (1). Ce n'est pas à notre sol qu'il faut s'en prendre; il est plus riche et plus varié que dans la plupart des autres pays; ni au petit nombre de personnes qui se livrent aux travaux de la campagne; nous avons vu, page 2 de l'*Introduction*, que notre classe agricole était

l'on élève un grand nombre de bœufs, surtout en Bourgogne. Beaucoup de voituriers de cette contrée la quittent pendant plusieurs mois de l'année, avec leurs voitures et leurs animaux, pour aller faire ailleurs des transports de bois, à l'époque de l'exploitation des coupes, ou de pierres, ou d'autres matériaux.

(1) *Statistique du blé en France*, par M. Moreau de Jonnès, mémoire inséré dans le *Journal des Economistes*, numéros de janvier et février 1843.



beaucoup plus nombreuse qu'en Angleterre. Nous pouvons ajouter d'autres chiffres à ceux que nous avons déjà donnés à ce sujet. M. de Puinode, dans ses *Etudes d'économie politique sur la propriété territoriale,* établit que la classe agricole en France forme les 5/7[es] de la population totale. M. Dutens, dans son *Essai comparatif sur la formation et la distribution du revenu de la France, en* 1815 *et en* 1835, compte 19,582,000 agriculteurs sur 33,326,573 habitans. Nous regrettons de ne pas trouver de renseignemens officiels, qui fixent nos incertitudes à ce sujet, dans la *Statistique de l'agriculture,* ou dans celle *de la population,* publiées par les soins de M. le ministre de l'agriculture et du commerce. Quoique le chiffre n'en soit pas connu d'une manière certaine, il est positif que cette classe forme plus de la moitié de la population totale.

Or, on calcule qu'un cultivateur, en général, peut fournir à la nourriture de deux personnes, outre la sienne. C'est ce qui a lieu en Angleterre. La proportion peut même être moins forte : dans le département de l'Eure, on compte seulement 322 cultivateurs sur 1,000 habitans (1), c'est-à-dire, moins que le tiers, et pourtant ce départe-

(1) *Des changemens survenus dans la situation agricole du département de l'Eure,* par M. Passy, p. 25.

ment, l'un des plus avancés sous le rapport agricole, exporte une partie des blés qu'il produit.

Si donc la France ne fournit pas tout ce qui est nécessaire à sa consommation, c'est que le travail n'est pas bien organisé, que le temps est mal employé, que les méthodes sont mauvaises, du moins dans une partie du pays. Cette partie est celle où le métayage se trouve en vigueur. Ce que nous avons dit, pages 97 et 98, le prouve suffisamment. La division du travail, ce puissant élément de production, employé avec tant de succès en Angleterre, et dans plusieurs de nos grandes fermes, est impossible avec le métayage. A. Young raconte qu'en traversant le Limousin il rencontra un paysan qui allait vendre au marché un poulet valant 12 sous, et qui consacrait à ce voyage toute sa journée, représentant 24 sous. Ce trait est caractéristique.

Pour résumer cet article, nous dirons que le métayage amène à sa suite l'état stationnaire de l'agriculture, la misère du cultivateur, l'appauvrissement du pays.

§ III. — Position du propriétaire dans le système du métayage.

La position du propriétaire, dont les biens sont ainsi amodiés, n'est ni commode ni agréa-

ble. S'il ne veut pas se voir tromper par son colon, il est contraint de résider constamment sur son domaine, ou d'y avoir, pour le suppléer, un gérant dont il faut largement rétribuer les services. S'il ne veille pas au genre de cultures adopté par le colon, celui-ci cherchera toujours à étendre, non pas celles dont le produit est plus considérable, ou qui amélioreraient la terre, mais celles qui exigent le moins de main-d'œuvre. Si la division des fruits entre lui et le propriétaire n'a lieu que pour une partie de l'exploitation, elle sera toujours sacrifiée à celle qui lui revient en entier.

Pour que les proportions voulues par le contrat soient strictement observées dans le partage des récoltes, le maître doit être présent, par lui ou son fondé de pouvoir, lorsqu'on charge dans le champ, qu'on bat les grains, qu'on les mesure. Les ouvriers ont des relations plus directes avec le colon; ils seront portés à augmenter sa part, au préjudice de celle du propriétaire. Les semences étant prélevées sur le tas commun, il faudra comparer la quantité enlevée à l'étendue de terrain dans lequel on l'aura mise, pour être certain qu'elle n'a pas servi à un autre usage.

Le partage des bestiaux offre encore plus d'oc-



casions pour la fraude. Le loup et les mortalités sont là pour expliquer comment le nombre s'en trouve diminué. S'agit-il de les vendre ; le propriétaire est souvent dupe, s'il ne va pas sur le marché, ou s'il ne connaît pas les prix courans. En Vendée, on réserve son *het*, c'est-à-dire sa ratification, dans tous les traités conclus par le colon; il peut, avant de la donner, s'assurer si le prix ne lui a pas été dissimulé, ou si l'acheteur présente des garanties de solvabilité suffisantes; mais ces marchés conditionnels nuisent à la facilité des transactions commerciales. Dans le département du Nord, les baux du petit nombre de métayers qui s'y trouvent encore portent la clause que toutes les récoltes seront vendues sur pied, et qu'on en partagera le montant (1). Cet expédient donne plus de sécurité au maître, sans le garantir entièrement contre la fraude.

Il y a sans doute des exceptions au tableau que nous venons de tracer, et qui n'est rien en comparaison des descriptions données dans les livres d'agriculture (2), ou par des propriétaires

(1) *Agriculture du département du Nord*, par M. Victor Rendu, p. 32.

(2) Voyez entre autres : *des moyens d'améliorer l'agriculture en France*, par le baron de Morogues.

qui ont fait eux-mêmes cette épreuve. Dans quelques parties de la Vendée, par exemple, les maîtres, nés sur leurs domaines, y passant presque toute leur vie, ont pour métayers des hommes qui y ont aussi reçu le jour, et qui ne pensent les quitter qu'à leur mort. Il s'est établi entre eux une confiance presque sans bornes; ils mettent le même intérêt à voir prospérer leur culture; le propriétaire fait des avances, le colon l'en dédommage, en redoublant de soins et de travail.

Ccs exemples font seulement regretter qu'ils soient trop rares.

Supposons que le propriétaire se soit suffisamment préservé des fraudes du colon, et qu'il ait reçu intégralement la part de denrées qui lui revient; leur vente lui suscite de nouveaux embarras, et l'entraîne dans des détails infinis et peu agréables.

Cette surveillance et cette sollicitude continuelles l'empêchent de choisir le domicile, et de suivre la carrière qui lui conviendraient, ou de se livrer à l'étude des sciences et des lettres, enfin, de payer sa dette à la société, et d'y occuper peut-être un rang élevé.

Les agriculteurs forment une des classes les

plus intéressantes de la société; mais ils ne sont pas seuls nécessaires; il faut aussi des généraux, des magistrats, et les personnes revêtues de ces fonctions n'ont pas assez de loisir pour habiter la campagne.

On se plaint de cet inconvénient en France, et surtout en Italie, où le métayage est généralement répandu (1).

§ IV. — Bestiaux.

Nous prouverons plus tard par des chiffres que les colons partiaires ont moins de bestiaux que les fermiers. Ceux qu'ils possèdent sont en outre d'une espèce inférieure; on le comprendra facilement. Une race ne peut être belle qu'à la condition d'être bien nourrie. Or, le colon dépourvu d'engrais, d'argent pour en acheter, et surtout de courage, entretient et laboure mal ses terres; il n'en obtient par conséquent que de faibles récoltes. Il cherche à s'en dédommager, en emblavant une plus grande quantité de terrain, contrairement au précepte de Pline, «qu'il

(1) *Études sur l'économie politique*, par M. de Sismondi, t. 1, p. 317 et suiv.

est bien préférable de semer moins, et de mieux cultiver la terre. »

Cette mauvaise direction produit bientôt ses fruits; les champs deviennent improductifs, au point que le colon trouve quelquefois de l'avantage à les laisser en jachères. Il a donc peu de nourriture pour ses chétifs animaux.

De plus, comme il a seul les profits du lait, il fait saillir ses génisses avant l'âge convenable, et vend presque tous ses veaux dès leur naissance. La croissance des mères se trouve interrompue, et ceux de leurs produits qui restent pour élèves se ressentent nécessairement de cette maternité anticipée.

Toute race dégénère, quand on ne la croise pas avec d'autres, ayant des qualités supérieures. Or, quel sera le propriétaire assez généreux, le colon assez entreprenant, pour acheter des taureaux de cette race dite de Durham, que les Anglais ont créée, pour ainsi dire, et que l'on s'efforce de naturaliser en France? La facilité avec laquelle on l'engraisse, et la quantité de viande qu'elle donne pour la boucherie, la rendent précieuse au commerce. Ils ne chercheront pas davantage à se procurer des béliers anglais ou mérinos, pour les croiser avec leurs brebis, dont ils augmenteraient le poids, ou perfectionneraient la laine.

L'agriculture et la santé publique des classes pauvres réclament cependant avec instance un accroissement dans le nombre et la qualité de nos bestiaux. La nourriture de nos ouvriers est souvent insuffisante, et quelquefois malsaine. Dans la plupart des autres pays, elle est plus convenable, et la viande surtout y entre en plus grande proportion. Chez nous, son prix est trop élevé. Des discussions ont eu lieu à plusieurs reprises, dans nos chambres législatives, pour trouver un remède à ce mal; entr'autres, dans la séance du 28 avril 1841, à la Chambre des pairs. D'après les chiffres qui ont été présentés, dans cette discussion, la consommation de la viande n'est que de 11 kilog. par tête et par an; elle a été en décroissant depuis 1789; elle était alors de 13 kil. 13 cent.; elle est en Angleterre de 68 kil.; en Belgique de 42 kil. Il est vivement à désirer qu'elle augmente en France. Il serait également important d'augmenter la finesse et la quantité de nos laines; nous sommes encore tributaires de l'étranger, pour une partie de ce produit, si nécessaire à notre industrie.

§ V. — **Comparaison du métayage avec les anciens impôts.**

Nous nous sommes plaints que la rente

du propriétaire fût prélevée *sur le produit brut*, dans le système du métayage. C'est précisément ce qui se passait en France, avant la révolution de 1789, pour les contributions publiques, et ce qui excitait de si vives réclamations. La dîme était perçue en nature; sa quotité variait suivant la fertilité des terres, et le rapport de leur production totale avec le bénéfice net qu'elles procuraient. Elle différait dans la même paroisse, d'un champ à un autre, représentant tantôt le septième, tantôt le trente-deuxième du revenu. Les funestes effets de ce système avaient frappé l'esprit juste et philantropique d'A. Young, lors de son voyage en France. Il en parle dans plusieurs passages de ses écrits.

« Comment s'imagine-t-on, dit-il, qu'un fermier puisse être tenté de faire de nouvelles entreprises, et de perfectionner sa culture, avec la crainte bien fondée d'être imposé en proportion de chaque amélioration, de chaque bonne récolte, de chaque tête de bétail dont il augmentera ses troupeaux? Ne serait-il pas ridicule de dire à un fermier qu'il devrait faire l'essai du semoir, saigner ses terres pour les garantir du séjournement des eaux, employer de meilleurs engrais, etc.? Ne serait-il pas en droit de répondre

qu'il est parfaitement inutile de se donner tant de peine, pour se voir enlever le fruit de ses travaux? »

Mirabeau avait également écrit contre la manière dont les charges publiques étaient assises en France (1).

Lorsque l'Assemblée constituante s'occupa de remplacer la dime par la contribution foncière, beaucoup d'orateurs développèrent les inconvéniens de cet ancien prélèvement. L'impôt progressif, et son paiement en nature, furent repoussés; après un examen consciencieux et une longue discussion (2), on décida qu'il porterait à l'avenir sur le *produit net*, et qu'il serait acquitté en argent (3).

La part que prend le propriétaire dans toutes les récoltes de son métayer constitue, comme les

(1) *Théorie de l'impôt*, 1 vol. in-8°.

(2) On trouvera les détails de cette discussion dans l'ouvrage de MM. Macarel et Boulatignier, *de l'administration de la fortune publique en France*, t. III, p. 589.

Les mêmes auteurs rapportent deux opinions émises contre la théorie de l'impôt progressif, l'une par Robespierre devant la Convention, l'autre par Armand Carrel dans un rapport sur le *manifeste de la Société des droits de l'homme*, lu à la société de défense commune de la liberté de la presse, le 8 décembre 1833, et imprimé en 1835 chez Paulin, libraire. Il est assez curieux de voir ces idées développées par des hommes si connus par leurs principes d'égalité universelle.

(3) Lois du 1er décembre 1790 et 3 frim. an VII, art. 1er.

anciennes contributions, un prélèvement en nature; comme elles, il est progressif. Les argumens si justes qui les ont fait modifier trouveront donc ici une entière application.

§ VI — Auteurs qui ont écrit sur le métayage.

Peu d'auteurs se sont constitués les apologistes du métayage. Le plus fervent, sans aucun doute, est M. de Sismondi; il le soutient fréquemment, dans ses nombreux ouvrages (1); il cite la Toscane, où les paysans sont fort heureux, où les propriétaires recueillent de beaux revenus. Une métairie de 2 hect. a rapporté, en 1797, une rente de 278 fr. 50 cent., au maître, par la vente de la moitié qui lui revient dans les produits (2). Mais la Toscane, qui offre en effet le beau idéal du métayage, ne saurait servir de base pour apprécier ce mode d'exploitation. Les terres s'étaient extrêmement divisées, au moyen-âge, dans cette contrée habitée par une population nombreuse, et surtout par des familles riches. Chacune d'elles, considérant son petit do-

(1) Voyez notamment *Histoire des républiques italiennes*, t. XVI: *Etudes sur l'économie politique: de l'intervention de la France à l'égard des nègres*, etc.

(2) *Agriculture toscane*, p. 193.

maine comme un objet de luxe, avait consacré beaucoup de soins et d'argent à sa culture.

Tout le pays devint un véritable jardin; cette fertilité s'est maintenue, après qu'il eut perdu sa splendeur, et subsiste encore aujourd'hui. Du reste, M. de Sismondi fournit lui-même cette explication. Voici ce qu'on lit, t. XVI, p. 356, *Hist. des rép. italiennes :* « Dans le temps où les Italiens employaient à fertiliser leurs campagnes *un capital qui aurait suffi pour acheter plusieurs fois leur surface.* »

M. de Sismondi a lui-même changé d'opinion, quand il a parcouru d'autres localités exploitées aussi par des colons; il déplore l'affligeante situation des environs de Rome.

Ailleurs il ajoute : « Lorsqu'on observe l'Italie tout entière, soit qu'on examine la physionomie du sol, ou les ouvrages de l'homme, ou l'homme lui-même, toujours on se croit dans la terre des morts; ce ne sont point les hommes que l'on connaît qui auraient pu faire les choses que l'on a sous les yeux; elles ont été faites à l'époque d'une vie qu'on sent être terminée. » Les colons italiens de nos jours ne doivent pas être flattés de ce portrait tracé par leur défenseur.

M. le comte de Gasparin, qui a pu se rendre

compte des résultats du colonage partiaire, pendant le long séjour qu'il a fait dans le Midi, lui trouve quelque utilité; mais il en signale les nombreux inconvéniens, dans plusieurs passages de ses écrits agricoles.

Si le nombre des auteurs qui ont écrit en faveur de ce système d'amodiation est peu considérable, en revanche beaucoup l'ont attaqué. Il serait impossible de les passer tous en revue; nous nous bornerons à quelques citations. Rozier le regarde comme tellement onéreux pour le cultivateur, qu'il est presque impossible que sa ruine et celle du sol n'en soient point la suite (1). On lit dans A. Young :

« Il est impossible de dire un seul mot en faveur de cette coutume, et il y a mille argumens contre elle (2).» Le baron de Morogues signale le métayage comme une des causes principales de la détérioration de la Sologne. Il ajoute : « Ce mode est le plus mauvais de tous, pour le propriétaire qui en est très souvent dupe, et pour le locataire qu'il met à même de devenir fripon (3)».

(1) *Cours raisonné d'agriculture.*

(2) *Voyage en France*, p. 245.

(1) *Essai sur les moyens d'améliorer l'agriculture en France*, t. 1, p. 166 et 167.

Mathieu de Dombasle s'exprime ainsi sur ce sujet :

« L'influence du bail à partage de fruits est tellement désastreuse, que s'il était possible que cet usage s'introduisît généralement dans la Flandre ou l'Alsace, il est hors de doute que les terres de ces riches provinces seraient, dans un très court espace de temps, réduites, sous le rapport des produits et de la valeur vénale, au niveau des parties les plus mal cultivées du Berri ou du Poitou; et réciproquement, il est dans ces dernières provinces tel domaine de 300 hect., en sol naturellement fertile, rapportant aujourd'hui au propriétaire un revenu net d'une couple de 1,000 fr., qui pourrait, dans moins de vingt ans, par les moyens que j'ai indiqués, et par l'emploi d'un capital de 150 à 200,000 fr., être amené à pouvoir se louer facilement, comme beaucoup de terres dans la Flandre, à raison de 100 fr. l'hect., c'est-à-dire être porté à quinze fois le produit net actuel. »

Nous terminerons ces citations par l'opinion de J. B. Say. Voici ce qu'on lit à la page 134, chap. 9, du tome 2 de son *Cours d'économie politique*, 2e édit.

« Il y a des cultivateurs qui n'ont rien, et aux-

quels le propriétaire fournit le capital, avec la terre. On les appelle des *métayers*; ils rendent communément au propriétaire la moitié du produit brut. Ce genre de culture appartient à un état peu avancé de l'agriculture, et il est le plus défavorable de tous aux améliorations des terres; car celui des deux, du propriétaire ou du fermier, qui ferait l'amélioration à ses frais, admettrait l'autre à jouir gratuitement de la moitié de l'intérêt de ses avances. Cette manière d'affermer était plus usitée dans les temps féodaux que de nos jours. Les seigneurs n'auraient pas voulu faire valoir par eux-mêmes, et leurs vassaux n'en avaient pas les moyens. Les produits des terres étaient importans alors, mais ils ne l'étaient pas proportionnellement à l'étendue du terrain. Ce n'était pas la faute de l'art agricole; c'était le défaut de capitaux placés en amendemens.»

§ VII. — Quelques mots en faveur du métayage.

L'opinion que nous avons émise sur le métayage, et les faits que nous avons cités contre lui, ne nous empêchent pas, pour être justes, de reconnaître les services qu'il a rendus à des époques antérieures, et qu'il pourrait encore rendre,

dans des circonstances données, comme moyen de transition. Nous n'hésitons pas à le placer au-dessus des autres modes de tenure des terres, qui ont concouru avec lui à l'affranchissement des classes agricoles (1).

En effet, les concessions féodales, par exemple, ont été très favorables aux preneurs; mais, pour le bailleur, elles équivalaient presqu'à une aliénation, sans lui procurer le même produit. Elles lui ôtaient la libre disposition de son bien, et l'empêchaient de mettre à profit l'augmentation de valeur qu'il pouvait prendre.

Dans le système des corvées, les intérêts du maître sont également sacrifiés. Les récits des personnes qui ont visité les pays où il est en usage; ce qui se passait en France, où il était universellement pratiqué, avant que la loi du 17 juillet 1793 l'eût aboli; la prestation en nature, adoptée récemment, pour la confection et l'entretien de nos chemins vicinaux, ne permettent pas de douter que le travail exécuté de cette manière le soit toujours mollement, et rapporte beaucoup moins que si l'ouvrier travaillait pour son propre compte.

(1) Voir page 25 et suiv.

Aussi, pour ce qui concerne les chemins vicinaux, toutes les fois que les prestataires veulent convertir leurs tâches en argent, l'administration voit cette disposition avec plaisir. Elle fait confectionner avec ces fonds des travaux plus étendus et plus parfaits que si les contribuables les avaient exécutés eux-mêmes. Nous avons vu d'anciens seigneurs, en France, ou sur la rive gauche du Rhin, qui avaient droit jadis aux services personnels de leurs vassaux, ne pas regretter que la révolution de 1789 les ait dépouillés de cette prérogative, et préférer l'emploi d'ouvriers libres, comme plus utile, et peut-être moins dispendieux.

« Dans les jours de chaque semaine qui sont le droit du maître hongrois ou bohémien, l'homme libre ne travaille pas avec plus de zèle, d'activité ou d'intelligence que n'aurait fait un esclave (1). »

A nombre égal de jours, la part du maître est de beaucoup inférieure à celle du serf émancipé, et sa terre est loin de donner le revenu dont elle est susceptible. Les intérêts généraux en souffrent, comme le sien, puisqu'une moins grande

(1) Sismondi, *Histoire des républiques italiennes*, t. XVI.

quantité de produits est versée dans la circulation. Quant au corvéable, s'il est libre, une partie de la semaine, pendant l'autre, il redevient réellement esclave. Les détails dans lesquels nous entrerons plus loin montreront que, si le métayer n'a pas encore la liberté d'action qui convient aux cultivateurs, ni l'intérêt qui doit les porter aux améliorations, cependant sa position est de beaucoup préférable à celle que nous venons de décrire. Les faits qui se sont produits récemment en Russie, et que nous avons rapportés page 39, prouvent que dans ce pays même le métayage est regardé comme un progrès sur les corvées.

Cette comparaison entre les divers moyens par lesquels on peut sortir de l'esclavage n'est pas sans utilité, même de nos jours. Nos colonies, une grande partie de l'Amérique, d'autres pays encore ont conservé des esclaves. La situation actuelle ne peut durer longtemps; il est urgent de chercher le moyen d'en sortir, sans secousse, en conciliant les divers intérêts engagés dans la question. La discussion qui a eu lieu au mois de mai 1843, à la Chambre des Députés, a ramené l'attention publique sur toutes les questions du

travail des esclaves comparé à celui des ouvriers libres, de l'émancipation des colonies, etc. (1).

Les Anglais ont tenté un essai : l'importance de la matière nous a portés à penser qu'on pourrait désirer en connaître les bases. Mais cette digression aurait été trop longue ; nous en avons renvoyé les détails à l'appendice qui termine notre travail.

Le métayage pourrait encore être utile, même en France, dans les localités où le cultivateur est trop pauvre pour payer sa redevance en argent, dans celles où il est trop ignorant pour se diriger lui-même, en attendant qu'il puisse devenir fermier. Le propriétaire, en percevant sur sa terre la rente fixée par le bail, est assuré que la mauvaise gestion de son locataire ne le privera pas de tout revenu.

Enfin, les contrées où règne le colonage partiaire sont paisibles, en général, et plus que d'autres à l'abri des agitations sociales. Les métayers ont pris peu de part aux mouvemens révolutionnaires qui ont bouleversé la France. Ils

(1) Voir aussi le rapport si remarquable de M. le duc de Broglie à la commission chargée par M. le ministre de la marine d'approfondir ces questions.

ne désirent pas plus de changemens à l'organisation de la société, qu'ils n'en réclament en agriculture. On ne voit pas régner chez eux, comme parmi les prolétaires de nos villes, cette jalousie contre toute position supérieure, cette ambition, cette haine et cette convoitise contre ceux qui possèdent.

Ces avantages sont faibles, en comparaison des inconvéniens que nous avons signalés. Nous passons au bail à ferme.

TITRE SIXIÈME.

Bail à ferme. — Fermage à redevance fixe.

SECTION PREMIÈRE.

APPRÉCIATION GÉNÉRALE DE CE CONTRAT.

§ I. — Ses effets sur l'agriculture et sur le sort du cultivateur.

Le fermier, dit J. B. Say, est un entrepreneur d'industrie agricole ; il calcule le revenu net

qu'on peut obtenir du domaine qui lui est proposé, et il en déduit le fermage qu'il s'engage à payer. Malgré la grande analogie qui existe entre le *revenu net* d'une terre et le *fermage* qu'elle peut donner, des différences incontestables les séparent. Ainsi, dans un pays très fertile, mais dont la population est faible, le cultivateur retirera de sa terre un produit net considérable; mais le propriétaire capitaliste n'en obtiendra pas le même fermage, parce, que les débouchés manquant, les récoltes ne pourront pas se vendre, se convertir en argent (1). Le fermier fait avec le propriétaire une espèce de contrat aléatoire; car, quelles que soient ses récoltes, la redevance restera la même. Il faut donc qu'il économise dans les momens d'abondance, et qu'il redouble d'efforts quand il y a disette. Le voilà obligé au travail et à la prévoyance. Il est soutenu par cette pensée que tout le profit de son labeur lui restera, et que les améliorations qu'il pourra faire, s'ajoutant les unes aux autres, établiront une sorte de progression géométrique dans son bien-être. Jamais il n'aura l'idée de donner à son temps et à ses capitaux une au-

(1) Rossi, *Cours d'économie politique*, t. II, p. 18. Les économistes qui ont précédé M. Rossi n'avaient pas suffisamment établi cette distinction.

tre destination qu'à l'amélioration de sa ferme (1). Entièrement libre dans sa gestion, il apprécie le véritable effet d'un assolement, sans être arrêté par cette considération qu'une grande main-d'œuvre est nécessaire. S'il a besoin d'ouvriers étrangers, il en prendra, lorsque ses calculs lui auront prouvé que l'élévation des frais sera compensée, et au-delà, par un accroissement de produits.

Une famille nombreuse, loin d'être une charge pour lui, sera un élément de richesse, et il pourra dire, comme la mère des Gracques, que ses enfans sont ses trésors. Il a de quoi les occuper tous, et il les habitue dès le jeune âge à un bon emploi de leur temps. Ceux-ci secondent leur père dans tous les détails, et le dispensent souvent de recourir à des charretiers ou à des journaliers, en même temps qu'ils répandent la douceur dans son ménage.

Nous avons comparé le fermier à l'industriel : il a sur lui cet avantage que sa fabrication ne porte pas sur une seule espèce de marchandises,

(1) Nous ne rappellerons pas, à chaque considération nouvelle, les pages où il a été question du colon partiaire sous les mêmes points de vue. L'esprit du lecteur s'y reportera facilement, et fera de lui-même la comparaison.

et que ses revenus ne diminuent pas dès que cette marchandise est moins demandée. Le fermier embrasse dans sa culture des produits variés qu'il peut combiner à sa guise. S'il voit, par exemple, que le prix du blé augmente, il ensemence avec cette céréale une plus grande étendue de terrain. Si le sol y est moins propre à cette production que dans la partie qu'il y consacrait habituellement, sa culture occasionnera des frais plus élevés; mais, comme le taux d'une denrée s'établit toujours sur le marché d'après le prix de celle qui coûte le plus à produire (1), il trouvera encore du bénéfice à cette combinaison. Les produits de la terre ne sont pas du nombre de ceux dont la valeur puisse baisser indéfiniment. Quand il s'agit d'objets de luxe, la concurrence entre les fabricans fait tomber les prix, et augmente la consommation, en mettant ces objets à la portée d'un plus grand nombre de personnes ; mais il n'en est pas de même pour les choses de première nécessité : celui auquel un seul pain suffit n'en achetera pas deux.

On comprend sans peine que le fermier doit obtenir des récoltes plus abondantes que le colon,

(1) Rossi, *Cours d'économie politique.*

avec la même étendue de terrain, et verser dans la consommation générale une plus grande masse de productions. M. de Sismondi n'approuve pas ce résultat; il blâme J. B. Say d'avoir dit que le laboureur devait produire le plus et avec le moins de frais possible. Il attaque l'école qu'il appelle *chresmatique*, parce qu'elle s'occupe de l'accroissement des richesses. Il voudrait voir toute la classe agricole dans la même position : plus de grands fermiers ni de simples journaliers; chaque habitant posséderait le petit coin de terre nécessaire à sa subsistance, et ferait lui-même tout son travail. Ces idées sont le rêve d'un homme de bien; mais leur application est impossible. Les adopter, ce serait bouleverser tous les principes admis par la science, renoncer aux progrès préparés si longtemps, obtenus avec tant de peine; ce serait rétrograder vers les temps primitifs. Dans l'organisation actuelle de la société, il est impossible que tous les hommes s'occupent du même travail, suivent la même carrière : chacun doit avoir sa spécialité, profiter de celle des autres, et les faire participer à la sienne. Il en est de même pour les relations industrielles et commerciales entre nations. On est revenu de l'idée que chacune devait produire

chez elle tout ce qui lui était nécessaire, de manière à pouvoir se passer complétement des autres. La presqu'unanimité des économistes modernes conseille aux peuples de borner leur fabrication aux objets qu'ils confectionnent mieux et à meilleur compte que les étrangers, et de se procurer les autres par des échanges. Ils leur reviennent ainsi à des prix moins élevés, et ces transactions font vivre le commerce. Il est bien entendu qu'on arriverait à cet état progressivement, avec tous les ménagemens commandés par d'anciennes habitudes, ou par des droits acquis. Mais il nous paraît conforme au véritable intérêt des populations de tendre vers ce but, et l'on peut espérer de l'atteindre, aujourd'hui que les guerres semblent devoir être moins fréquentes, et les relations, par conséquent, plus faciles.

Les récoltes du fermier, portées sur les marchés voisins, donnent lieu à des ventes, à des échanges, et procurent souvent des bénéfices à plusieurs personnes, par des transactions successives. La richesse nationale s'en accroît, en même temps que ce rapprochement, ce frottement, pour ainsi dire, de ces hommes l'un contre l'autre affaiblit les préjugés, détruit la routine et répand la lumière.

Dans une contrée soumise au métayage, chacun ne récoltant habituellement que la quantité nécessaire à la nourriture de sa famille et au paiement de sa redevance, les marchés sont vides, et les acheteurs paient cher. Arrive-t-il une année d'abondance; l'effet contraire se produit; le colon a du superflu; mais, dépourvu d'avances qui lui permettraient d'attendre le moment favorable pour la vente de ses denrées, et surtout de la prévoyance qui lui inspirerait ce calcul, il apporte immédiatement sa récolte sur le marché. De là, encombrement momentané et baisse considérable dans les prix. Ces fluctuations fréquentes nuisent au bien-être des producteurs et des consommateurs, ainsi qu'à la prospérité du commerce.

L'agriculture doit de nombreux perfectionnemens aux fermiers; ils mettent en pratique, ils contrôlent, pour ainsi dire, les principes émis par les savans et les sociétés agricoles. C'est d'un pays de ferme, du département du Nord, qu'est venue l'idée de substituer l'assolement alterne à la culture triennale. « Les fermiers sont des hommes en état d'opérer des améliorations importantes. C'est lorsque la culture est dans leurs mains,

que les richesses agricoles sont le plus importantes, et le mieux distribuées (1). »

§ II. — Position sociale du fermier.

La position du fermier est généralement belle, en France. Il est possesseur d'un mobilier souvent considérable, d'instrumens d'agriculture, de bestiaux de diverses sortes. Il a des capitaux engagés dans son exploitation. Plusieurs industries se soutiennent par lui ; il fait travailler le charron, le charpentier, le maréchal ; il a des domestiques ; il occupe des journaliers. Il acquiert de l'influence dans le pays, en même temps que l'argent qu'il y répand le vivifie.

Le fermier est libre et indépendant; ce n'est pas parce qu'il paie une redevance à son propriétaire qu'il ne peut pas, pour ainsi dire, marcher son égal (2). Celui-ci est obligé, comme lui, d'en

(1) Droz, *Principes d'économie politique.*

(2) Il est important de rehausser dans l'opinion publique la position des fermiers, afin de décider un plus grand nombre d'hommes éclairés, et possesseurs d'une fortune honnête, à se mettre dans cette carrière. Les maîtres du sol, du temps de la féodalité, n'étaient pas seulement les propriétaires des cultivateurs ; ils avaient sur eux des droits de suzeraineté. Aujourd'hui, le bail à ferme

payer une à l'état, et de prélever une partie de ses revenus pour l'acquittement des contributions publiques. La loi reconnait elle-même la confiance que mérite la classe des fermiers; afin de lui faire atteindre le cens électoral de 200 fr., et de l'initier aux droits politiques du pays, elle lui compte un tiers des impositions supportées par les immeubles, et qui ont déjà profité aux propriétaires.

Les Anglais ont été plus loin. Chez eux, le cultivateur qui paie un fermage de 40 shillings (environ 50 fr.) a le droit de voter dans les élections. Cette extension n'a pas produit de résultats heureux, sous le point de vue moral; la corruption est devenue la base de leur système électoral; leurs fermiers sont les serviles intrumens des maîtres; ils seraient renvoyés de leur exploitation, s'ils votaient autrement que l'ordre en a été donné. Beaucoup de nobles anglais, quoiqu'ils apprécient l'heureuse influence des longs baux, louent leurs terres verbalement à l'année, ou pour un laps de temps peu considérable, afin que la crainte de perdre leurs locations maintienne les tenanciers sous leur dépendance dans le moment des élections : on appelle ces fermiers, *tenans at-*

n'entraîne aucune subordination; c'est une convention bilatérale, qui donne à chacune des deux parties des droits et des devoirs.

will. La politique étouffe ainsi quelquefois chez le peuple la voix de l'agriculture, dont il comprend ordinairement et applique si bien les principes.

Le vote de nos fermiers est plus indépendant : presque tous jugent et se dirigent eux-mêmes. Leurs réflexions sur les affaires publiques sont souvent pleines de sens et de jugement. Lorsque le gouvernement ou les Chambres recherchent quelle est l'opinion générale du pays, ou lorsqu'ils élaborent de nouvelles dispositions de lois, ils se préoccupent peut-être trop des villes, au détriment de la classe agricole, et ne tiennent pas assez compte du poids que celle-ci doit apporter dans la balance.

Tandis que le colon reste constamment pauvre, souvent les fermiers font fortune, et cependant ils sont grevés de plus de charges. L'usage s'est établi de laisser à leur compte le paiement des contributions foncières, qui ont toujours été en augmentant, surtout depuis quatorze ans (1). La loi du 21 mai 1836, sur les chemins vicinaux, leur occasionne de nouvelles dépenses.

(1) Cette marche ascensionnelle que suivent les impositions directes a quelque chose d'inquiétant. On se demande s'il ne serait pas sage de ménager, pour le cas de guerre ou de calamités publi-

Le métayer acquittait aussi les impôts, lorsqu'ils se percevaient en nature. Il s'en trouve souvent exonéré, depuis qu'on les paie en argent. Beaucoup de fermiers achètent des propriétés, et des écrivains distingués signalent un mouvement qui se prononce par toute la France, et qui fera passer insensiblement dans leurs mains la presque totalité des biens ruraux (1). Tous ne s'enrichissent pas sans doute; mais est-il une spéculation dont la réussite soit infaillible, et dans celles mêmes qui présentent le plus de chances favorables, un homme prospère-il, s'il manque d'intelligence ou de bonne conduite?

Le petit fermier lui-même n'est pas à plaindre. S'il n'a pas l'attirail nécessaire pour labourer ses terres, d'autres les lui préparent, moyennant une rétribution. Si son champ est de peu d'étendue, la bêche remplace la charrue dans ses mains. Son temps n'est-il pas occupé entièrement par son exploitation; il cherche à l'utiliser d'une autre manière, et l'occasion ne lui

ques, cette ressource, tandis que les cont ibutions indirectes, dont le produit s'augmente pendant la paix, avec la consommation et l'aisance générales, s'affaibliraient singulièrement, si les temps devenaient difficiles.

(1) Troplong, *du Louage*, préface, p. CI.

manque pas. Il travaille pour ses voisins, en qualité de journalier, de vigneron; il exerce un état, ou il fait un petit commerce. Dans plusieurs départemens, entre autres dans celui du Nord, où les exploitations sont ordinairement peu considérables, on voit des métiers à tisser dans presque toutes les maisons des villages. La fabrication de la soie, concentrée autrefois dans les grands ateliers de Lyon, s'est disséminée dans les campagnes environnantes, depuis les troubles qui ont désolé cette ville en 1831. Cette alliance heureuse de l'agriculture et de l'industrie est une des combinaisons les plus susceptibles d'améliorer le sort des classes ouvrières. Elle leur permet de consacrer à l'une les momens que l'autre n'occuperait pas. Elle augmente leurs bénéfices, et les préserve des oscillations, trop fréquentes en industrie, qui laissent quelquefois sans travail et sans pain celui qui s'y est adonné tout entier. Elle emploie les journées d'hiver, souvent perdues pour l'agriculteur. Elle améliore le moral de l'ouvrier, en éloignant de lui l'oisiveté. Enfin, ce changement offre une grande garantie à l'ordre et à la paix publique. L'agriculture et l'industrie, loin d'avoir des intérêts opposés, s'excitent et se soutiennent mutuellement. Les pays où l'industrie est le plus déve-

loppée sont aussi ceux où l'agriculture fleurit davantage. Nous citerons l'Angleterre, les plus belles parties de l'Allemagne, et, chez nous, la Flandre, l'Alsace. Que des fabriques s'établissent dans un pays; aussitôt la population s'y porte, et avec elle la consommation des produits de la terre. La nécessité et l'intérêt réveillent alors le cultivateur : tout languit quand l'activité de l'esprit humain sommeille; tout se développe par enchaînement lorsqu'elle est mise en mouvement.

La disposition d'esprit et la situation où nous venons de représenter le paysan français répondent aux prédictions des économistes anglais et des personnes qui s'alarment avec eux de l'avenir de notre pays. La division continuelle des propriétés en France, disent-ils, finira par amener un moment où la part de chaque individu sera si faible, qu'elle ne pourra plus suffire à son existence et à celle de sa famille, et le cultivateur se trouvera réduit au même sort que les Irlandais. Nous donnerons dans l'appendice quelques détails sur la situation de ces malheureux, et nous ne voudrions pas la voir se reproduire chez nous; mais les différences essentielles qui existent entre l'état de la société et de la propriété, en France et en Angleterre, ne permettent pas la

comparaison. Le cultivateur irlandais qui voudrait, comme chez nous, employer ses bras à d'autres travaux que ceux de la terre, n'en aurait pas la faculté ; il n'y a chez lui ni industrie, ni commerce.

Quant à la subdivision continuelle des propriétés, elle est beaucoup moindre qu'on ne l'entend répéter sans cesse. M. Hippolyte Passy, dans un travail publié par la *Revue de législation*, pour 1841, p. 256, établit, par des résultats statistiques puisés à des sources officielles, que le nombre des propriétaires, loin d'augmenter démesurément, a crû moins rapidement que la population. La différence est de 2 pour 100. La quantité des parcelles territoriales est devenue plus considérable sans doute; mais l'augmentation tient principalement aux propriétés bâties, dont les moindres forment une cote foncière, et dont la proportion ne pouvait manquer de s'accroître avec le nombre des habitans. Quant aux terres, elles ont tendu plutôt à se réunir dans les mêmes mains. Chaque parcelle qui se forme n'indique pas toujours un nouveau propriétaire, puisqu'une même personne peut posséder des biens dans plusieurs ressorts de perception, et si de grandes propriétés se dis loquent malheureusement tous les jours, d'autres

se reforment, moins considérables, mais peut-être plus nombreuses. Les terres vendues en détail sont ordinairement achetées par des personnes déjà nanties d'un capital, et ne vont guère à la très petite propriété. Si cependant elle y aspire, ce qu'elle avait acquis est souvent remis en vente forcée, et retourne au bénéfice de la moyenne ou de la grande propriété. M. Passy démontre que la richesse mobilière a suivi cette marche de concentration d'une manière encore plus marquée. M. Rossi rappelle et appuie dans son *Cours d'économie politique* les considérations développées par M. Passy.

§ III. — Position du propriétaire.

Le propriétaire, dont les biens ruraux sont confiés à un fermier, évite les soins, la surveillance, les détails minutieux et désagréables auxquels il est astreint avec le métayage. Si le séjour et les occupations de la campagne ne lui plaisent pas, ou s'il ne peut s'y livrer, il en choisit d'autres, qui lui présenteront plus d'attraits ou d'avantages. Il jouit d'un revenu en argent, fixe, indépendant de l'inconstance des saisons, et dégagé d'impôts, de frais d'administration, etc. Enfin, sa propriété suit d'elle-même cette marche ascensionnelle

qui a fait augmenter si rapidement de valeur les immeubles en France, depuis la révolution de 1789, et sa fortune s'accroît, sans qu'il ait besoin, pour ainsi dire, de s'en occuper.

Quelques personnes, amies de l'agriculture, verront peut-être des inconvéniens à cette position libre et tranquille dans laquelle le bail à ferme place le propriétaire. Elles craindront que son domaine ne lui présente plus à l'avenir qu'un simple placement de capitaux; qu'il ne cherche plus à l'améliorer; qu'il s'inquiète seulement de savoir si le fermier chargé de lui servir l'intérêt de son argent présente des garanties de solvabilité, et qu'il réside constamment à la ville. De là, le double inconvénient d'éloigner de la campagne les hommes éclairés, et d'en retirer l'argent qu'ils y dépensaient. Ce fait, s'il était vrai, serait sans doute à déplorer. Au milieu des carrières et des emplois que la civilisation croissante, secondée par l'activité des esprits, multiplie chaque jour, les occupations agricoles ne cesseront pas d'être les plus sûres et les plus fixes; ceux qui s'y livrent continueront à former la base de notre force nationale; mais on s'exagère la situation. Le propriétaire qui afferme ses biens ruraux ne devient pas étranger par ce fait à leur gestion. Le pays où ils sont si-

tués, ses usages, la nature des terrains, les amendemens qu'ils peuvent recevoir, et bien d'autres points attireront sa sollicitude, s'il veut rédiger convenablement le bail qu'il fait à son fermier. Lorsque celui-ci est en jouissance, il faut que le propriétaire veille à l'exécution de l'acte; qu'il examine si son domaine est convenablement dirigé, qu'il cherche à faire adopter les cultures les plus favorables. Les grosses réparations aux bâtimens d'exploitation, les autres travaux qui restent à sa charge, ou qui lui sont demandés, ramèneront souvent son attention vers les champs. Il lui sera donc impossible d'y rester étranger; mais son temps du moins ne sera pas absorbé complètement.

Quant à la rareté des capitaux dans la campagne, elle est malheureusement trop réelle; elle empêche les cultivateurs d'entreprendre des améliorations, ou les force de recourir à des usuriers, qui les ruinent et les dépouillent. Il ne faut pas toutefois l'attribuer au fermage, mais à cette espèce de cette fureur qui, depuis quelque temps, a entraîné toutes les imaginations vers les entreprises industrielles, commerciales ou financières. Le maître de biens ruraux tenus par des colons réside peut-être plus à la campagne que celui qui

n'a affaire qu'à des fermiers; mais l'argent qu'il y dépense se réduit à peu de chose : si sa fortune était considérable, il aurait sans doute un régisseur, et irait comme les autres se fixer à la ville.

Le système du fermage n'a donc pas l'inconvénient de retirer les capitaux des propriétaires, et il offre l'avantage d'en procurer aux cultivateurs. Il amène avec lui la véritable richesse qui dure et qui fructifie, celle qui provient du travail et du progrès.

Cherchons donc des moyens de remédier au mal, en perfectionnant le système hypothécaire, par exemple en organisant des banques territoriales; mais ne l'attribuons pas à une institution qui n'en est aucunement la cause.

SECTION DEUXIÈME.

STIPULATIONS DIVERSES DU BAIL A FERME.

Nous venons d'exposer les caractères principaux du fermage à redevance fixe; ce contrat peut être modifié par des stipulations diverses, dont il importe d'apprécier l'influence.

§ I. — Durée des baux.

Le premier point à examiner, le plus essentiel,

peut-être, c'est la durée des baux. Pour qu'un fermier entreprenne des améliorations sur le domaine qu'il exploite, il faut qu'il ait la certitude d'y rester longtemps, et de retirer le fruit de ses travaux. Si sa jouissance est trop courte, il ne songera qu'à prendre à la terre tout ce qu'elle peut lui donner, sans s'inquiéter de ce qu'il laissera pour son successeur. Cette vérité est trop simple, et ce sentiment est trop dans la nature de l'homme, pour qu'il soit nécessaire de s'étendre davantage sur ce sujet. Malheureusement aujourd'hui, l'accroissement déjà signalé dans la valeur des immeubles, le désir du changement, et les idées d'instabilité répandues dans les esprits, les variations subites survenues dans le prix des denrées et du travail comparé à celui de l'argent, pendant les mouvemens et les guerres qui ont suivi la révolution de 1789, sont cause que les propriétaires répugnent à s'engager pour un terme éloigné. A peine ont-ils consenti un bail, qu'ils attendent avec impatience le moment où il cessera, pour en conclure un autre dont le prix soit plus élevé. Quelques uns louent même leurs terres verbalement, sans acte, ou pour une année seulement. Cette combinaison est évidemment la plus mauvaise de toutes. Elle ôte au

cultivateur toute sécurité et tout courage. Elle le place exactement dans la même position qu'un garçon d'écurie, qui entre chez son maître à la Saint-Martin, pour sortir à la même époque de l'année suivante. Elle n'est guère praticable qu'avec des métayers auxquels le propriétaire fournit le cheptel, souvent même les instrumens de travail et les semences. Nous avons cité des exemples de cette combinaison, et nous en avons signalé les effets dans le Bourbonnais et la Gascogne. Si les bestiaux ne tenaient pas à l'exploitation, le cultivateur n'en achèterait pas, car il ne pourrait les transporter ainsi chaque année, avec tout son bagage, d'une ferme à l'autre. Le domaine se trouverait alors totalement dépourvu d'engrais.

Il existe, à la vérité, des exemples de locations verbales qui se perpétuent de père en fils, ou de baux expirés depuis longtemps, qui se continuent, par une espèce de consentement réciproque, de *tacite reconduction*. Les deux parties vivent dans une confiance mutuelle, sans avoir l'idée que leur position puisse changer. Nous admirons ces modèles, mais ils sont rares, et ne sauraient nous guider dans une appréciation générale. Le propriétaire peut changer, et ne pas se trouver dans

les mêmes dispositions que son prédécesseur : le fermier sera toujours plus sûr et plus tranquille, quand un acte écrit, et en bonne forme, aura constaté la convention. Ces prolongations tacites tiennent souvent à ce que l'une des parties ou toutes deux, ne trouvant rien pour le moment qui soit mieux à leur convenance, affectent une continuation de confiance qui n'existe plus, ne se lient par aucun engagement, et se tiennent en observation, prêtes à saisir l'instant favorable pour se tourner d'un autre côté.

L'usage le plus fréquent, en France, est de faire les baux pour trois, six ou neuf ans; ces termes ont été choisis, à cause des systèmes d'assolement qui pendant longtemps y furent seuls répandus. En trois ans, dans l'assolement triennal, toutes les terres du domaine ont à leur tour porté, avec une seule fumure, du blé, puis une autre espèce de céréales, et sont restées en jachères, de façon que le fermier a profité du plus ou moins de fertilité de chacune de ces terres. Mais les intempéries des saisons peuvent amener chaque année des différences dans la quantité des récoltes; les prix des marchés varient continuellement. On aura le produit moyen du domaine, en prenant trois rotations pareilles, pendant lesquelles il est

à présumer que les chances se compenseront. C'est pourquoi les baux ont été bornés à neuf ans, dans les pays où l'assolement triennal est suivi, et à six ans dans les contrées soumises à l'assolement biennal.

Souvent le propriétaire, ou les deux parties, se réservent le droit de rompre le contrat après les trois, ou les six premières années, en se prévenant un certain temps d'avance. Dans les pays de bonne culture, on attend presque toujours le terme de neuf ans, à moins que le propriétaire n'ait contre le cultivateur de graves sujets de plainte; mais cette stipulation équivaut presque à un simple bail de trois ans; elle présente en général l'inconvénient de tenir toujours le fermier dans la crainte d'une éviction, et l'empêche de former aucune entreprise durable. Fût-il même assuré de rester neuf ans, il n'osera pas s'aventurer à commencer quelques-uns de ces travaux importans, dont le fruit ne se recueille qu'après un certain temps, par exemple, un marnage, ou le remplacement d'un assolement vicieux par un meilleur, lequel met souvent le cultivateur en perte, dans la première rotation, et qui en exige quelquefois quatre ou cinq, avant de l'indemniser complètement de ses avances. Il se

contentera de réaliser quelques faibles améliorations, dans les trois premières années de la jouissance; l'état de culture restera à peu près stationnaire, pendant les trois suivantes; durant les dernières, il tirera du sol tout ce qu'il lui sera possible d'en obtenir, sans y mettre aucun engrais.

Ce terme de neuf ans n'est plus en harmonie avec les assolemens alternes, qui embrassent une rotation plus longue, et dont la supériorité est aujourd'hui bien constatée. Les prairies artificielles, les plantes sarclées, exigent plus de temps, de combinaisons, d'intelligence, de capitaux, que la culture uniforme des céréales. Les luzernières donnent de bonnes coupes pendant huit ans; les prairies créées avec des graminées vivaces se prolongent encore plus longtemps. Il est juste que le cultivateur qui a supporté les frais de leur création en retire tout le profit qu'elles sont susceptibles de lui procurer. Lorsque le fermier a joint à son exploitation un établissement industriel, tel que sucrerie, distillerie, féculerie, huilerie, magnanerie, il est encore plus conforme à l'équité de ne pas lui faire perdre le fruit de ses peines.

En Ecosse, la durée habituelle des baux est de dix-neuf à vingt-un ans. Aussi, la rente des terres

s'y est-elle accrue d'une façon prodigieuse depuis 1790; la proportion est double de celle d'une partie de l'Angleterre, où nous avons signalé beaucoup de locations verbales (1). L'influence de ces locations est si désastreuse, et celle des baux est si utile, qu'en Norfolk on évalue à 20 pour cent l'augmentation qui doit résulter d'un bail déterminé sur la valeur des terres. Sir John Sinclair, qui cite ce calcul, estime qu'un sol qui ne vaudrait que 20 shellings par acre, avec un bail à volonté, en vaut 40, avec un bail de vingt ans (2).

Mais, diront les propriétaires, devons-nous, épris d'un beau zèle pour l'agriculture, ou d'un amour chevaleresque pour nos fermiers, continuer à louer nos immeubles, pour un prix bien inférieur à celui que nos voisins retirent des leurs? A cela nous répondrons que nous n'avons pas réclamé de baux emphytéotiques; nous avons demandé qu'on donnât aux fermiers assez de temps pour qu'ils pussent réaliser d'importantes améliorations. Si les propriétaires ont la patience d'attendre, ils seront indemnisés, à l'époque où

(1) *Du système de fermage suivi dans la Grande-Bretagne*, par Robert Brown, inséré dans les *Annales agricoles de Roville*, t. 4, p. 245.

(2) *Agriculture pratique et raisonnée*, t. 2, p. 510.

le bail se renouvellera, par des augmentations de loyer bien supérieures à celles qu'ils auraient obtenues en changeant souvent de fermier, et ajoutant à chacun quelque nouvelle charge.

Clauses de lord Kames, de M. Coke et autres.

Il existe des combinaisons qui concilient tous les intérêts. Les plus connues ont été inventées et pratiquées en Angleterre par lord Kames, dont elles ont conservé le nom. Pour en faire comprendre le mécanisme, nous citerons ce qu'en a dit M. Mathieu de Dombasle (1).

« Le bail étant fait pour une période déterminée, par exemple vingt années, et moyennant un fermage, que je suppose de 6,000 fr., le propriétaire s'engage, par une stipulation insérée dans le bail, à prolonger la jouissance du fermier, pour un espace de temps égal, moyennant une augmentation du fermage, qui doit être fixée d'avance, par les stipulations du premier bail, et que je supposerai être de 1,000 fr. Le fermier reste libre toutefois de renoncer à cette prorogation, et il suffit pour cela qu'il laisse écouler

(1) *Du renouvellement des baux à ferme, Journal d'agriculture pratique*, pour 1841, p. 97.

l'avant-dernière année de sa jouissance, sans notifier au propriétaire qu'il a l'intention de contracter le nouveau bail. Si le fermier fait au propriétaire cette notification, ce dernier n'est pas contraint de consentir au renouvellement du bail, mais il ne peut s'y refuser qu'en faisant au fermier l'offre de lui payer, à titre d'indemnité, une somme égale à dix fois le montant de l'augmentation convenue du fermage. Ainsi, dans le cas que je suppose ici, le propriétaire sera présumé accepter la proposition de renouvellement si, dans les quinze jours qui suivront la notification du fermier, il ne lui notifie pas à son tour qu'il refuse le renouvellement, et qu'il consent à payer au fermier une indemnité de 10,000 fr. Celui-ci peut encore, dans la quinzaine de la notification faite par le propriétaire, lui déclarer qu'il offre de renouveler le bail, moyennant une seconde augmentation de fermage, qui ne peut être au dessus d'une certaine somme fixée par le bail, par exemple 500 fr., et le bail est renouvelé au taux de ces deux augmentations cumulées, si le propriétaire, dans un délai égal, ne déclare pas qu'il préfère payer au fermier, à titre d'indemnité, dix fois le montant de cette augmentation, c'est-à-dire 5,000 fr.

» L'enchère continue ainsi indéfiniment entre les deux parties, jusqu'à ce qu'une notification faite par l'une des deux n'ait pas reçu de réponse dans le délai déterminé. Si cette dernière notification est venue du fermier, ce bail est renouvelé au taux qui se trouve ainsi fixé par l'enchère, et si c'est le fermier qui a laissé sans réponse la dernière notification du propriétaire, la jouissance se termine avec le premier bail, et le fermier reçoit, à titre d'indemnité, une somme égale à dix fois le montant de l'augmentation totale qu'il avait offerte.

» Au moyen d'une stipulation semblable, le fermier est intéressé à accroître la fertilité de la propriété jusqu'à la dernière année de sa jouissance, c'est-à-dire jusqu'à une époque où il n'est plus possible qu'il y cause un dommage de quelque importance. Il est assuré que si le propriétaire refuse de lui accorder la prolongation du bail, il recevra du moins une indemnité proportionnée aux améliorations qu'il aura faites.

» Le propriétaire, de son côté, n'est pas contraint de faire un nouveau bail avec son fermier; mais s'il le refuse, il ne peut regretter la somme d'argent qu'il paie à titre d'indemnité, puisqu'elle se trouve réellement placée à un intérêt de dix

pour cent, par l'augmentation de valeur de son domaine. »

M. Coke d'Olkham emploie un autre moyen par lequel il a décuplé les revenus de ses domaines, en même temps qu'il mettait ses fermiers dans l'aisance. Voici le jeu de cette combinaison, à laquelle on applique le nom de rachat. Elle consiste en un renouvellement partiel des baux. Supposons un bail de neuf ans stipulé dans la forme ordinaire. Le fermier, après les trois premières années, se trouve satisfait de sa culture. Il offre au propriétaire de racheter la période écoulée, moyennant un pot de vin payable immédiatement, ce qui lui assurerait encore une jouissance de neuf années. Si la somme offerte est suffisante, le propriétaire accepte, et la location se trouve prolongée de trois années sans nouveau bail. S'il refuse, la première convention continue son cours.

Ce système permet aux parties de ne pas s'engager pour un avenir éloigné; il fait entrer immédiatement le propriétaire en partage de la valeur que prend successivement son domaine, et il encourage le fermier à continuer ses améliorations. Ce dernier comprendra même bientôt que son intérêt doit le porter à ne pas laisser s'accumuler

un long terme, et il préférera faire chaque année la proposition de rachat pour l'année écoulée.

L'emploi des stipulations que nous venons d'analyser a produit de fort bons effets dans la Grande-Bretagne. Les clauses de lord Kames ont été appliquées en France à plusieurs exploitations. M. Mathieu de Dombasle, dont tous les amis de l'agriculture déplorent la perte récente, les avait insérées dans le bail du domaine qu'il exploitait à Roville (Meurthe) (1). Il en existe d'autres exemples, en Flandre (2). Elles sont ingénieuses, et mériteraient d'être appliquées plus genéralement. Elles exigent néanmoins que, des deux côtés, il y ait intelligence, esprit de calcul, et que l'on comprenne bien le prix et la portée des améliorations agricoles.

D'autres stipulations plus simples, et d'une application plus facile, sont usitées depuis longtemps en Écosse. On dresse avec soin un état des lieux, à l'époque de l'entrée en jouissance du fermier, et l'on stipule qu'à sa sortie toutes les amélio-

(1) Voir le modèle de ce bail dans les *Annales agricoles de Roville*, t. 1, 1re livraison.

(2) M. Rendu, dans son *Agriculture du département du Nord*, signale, entre autres, celui de M. le baron de Boutteville, dans l'arrondissement de Marchiennes.

rations qu'il aura faites seront évaluées par expertise contradictoire, et qu'il lui en sera tenu compte en argent; par ce moyen, le cultivateur ne craint pas de travailler pour son successeur, ce qu'il redoute, même dans les longs baux, quand il les voit approcher de leur terme.

Des clauses analogues furent insérées, pendant des siècles, dans les amodiations de terrains consenties aux jardiniers des environs de Paris, qui voulaient y établir la culture maraichère (1). Le locataire s'engageait à faire tous les travaux nécessaires pour approprier ces terrains à leur nouvelle destination, à condition que la valeur lui en serait remboursée à l'expiration du bail. Cette rentrée de fonds était désignée par le nom de *reprises*. Les baux étaient alors de vingt à vingt-cinq ans. Aujourd'hui, les propriétaires ne consentent pas à les faire d'aussi longue durée, et la clause des reprises en est soigneusement exclue. Les jardiniers louent à des prix extravagans, se lancent dans de grandes dépenses; puis, lorsque le sol a pris par leurs soins l'augmentation consi-

(1) Voir *Journal d'agriculture pratique*, pour 1841, p. 99, et le tome II, p. 534; *le Cultivateur*, numéro de décembre 1840.

dérable de valeur que lui donne ce genre de culture, ils sont expulsés à la fin de leur bail, et se trouvent souvent ruinés.

§ II. — Taux des fermages.

Après la clause relative à la durée des baux, celle qui règle le prix à payer par le preneur doit le plus attirer notre attention. Pour bien fixer les idées, nous entrerons dans quelques détails sur la nature du fermage, et sur le taux de la rente que le locataire doit payer au bailleur.

Adam Smith établit que la rente du propriétaire représente la portion qui reste du produit d'une terre, après en avoir déduit les semences, le travail, l'achat et l'entretien du bétail et des instrumens d'exploitation, en y joignant le profit ordinaire des cultivateurs dans le voisinage. Sir John Sinclair pense que la proportion de la rente doit être déterminée par la nature du sol, la durée et les stipulations du bail, le capital dont le fermier peut disposer, les dépenses auxquelles il est assujéti. « C'est une ancienne remarque, dit le même auteur, qu'une ferme en terres arables doit rapporter trois rentes, l'une pour le propriétaire, l'autre pour les frais de culture, la troisième

pour le fermier. Aujourd'hui, il faut en ajouter une quatrième pour les impôts (1). »

Arthur Young répartit de la manière suivante, en Angleterre, le produit annuel d'une terre, en supposant la totalité représentée par vingt (2).

La rente du propriétaire.	5 »
Les profits du fermier.	4 1/2
Frais d'exploitation.	2 3/4
Contributions diverses.	7 3/4
Total. . . .	20

Schalz, Thaër, Riccardo, J.-B. Say, Sismondi, se sont livrés à de longues dissertations sur le même sujet. M. de Gasparin a passé en revue leurs systèmes, et proposé le sien (3). D'après M. Rossi, « la rente territoriale n'est pas autre chose que la différence entre le prix du marché et les frais de production, entre le prix courant et le prix naturel des produits de la terre (4). » A quel taux est-il convenable que cette rente soit fixée? Si l'on en croit A. Young, il ne faut pas qu'elle soit trop faible. Voici ce que dit cet auteur :

« J'ai remarqué qu'il est de la plus grande con-

(1) *Agriculture pratique et raisonnée*, t. 1, p. 106.

(2) *Arithmétique politique*, n° 56, sect. XII.

(3) *Guide du propriétaire*, p. 21.

(4) *Cours d'économie politique*, t. 1, p. 129.

séquence, pour l'amélioration de la culture des terres, d'augmenter le prix des baux. Dans les districts dont les terres sont affermées au-dessous de leur valeur, la culture est imparfaite, et fort négligée. La nécessité réveille l'industrie, et excite l'émulation. Le propriétaire qui afferme ses terres à leur juste valeur met son fermier dans l'obligation de travailler pour payer sa redevance (1). »

Le raisonnement d'Arthur Young n'est sans doute pas dénué de fondement, mais il ne faudrait pas l'exagérer. Les profits des fermiers sont très lents; il en est peu qui soient sujets à plus de casualités, et qui exigent des soins plus constans et plus minutieux. D'après sir John Sinclair, ils excèdent rarement 10 à 15 pour 100. M. de Gasparin les évalue ainsi qu'il suit, autant que peut le permettre, dit l'auteur, la comptabilité en général fort mal tenue dans les campagnes (2).

Pour les domaines de 100 hect. et au-dessus,	10 °/o.	Du capital total de l'exploitation.
de 50 à 100	8	
de 25 à 50	6	
de 10 à 25	5	
de 1 à 10	3	

On remarquera que les bénéfices augmentent

(1) *Arithmétique politique*, n° 55, sect. XIII.
(2) *Guide du propriétaire*, p. 121.

avec l'étendue des fermes, parce que les plus grandes, étant à la portée d'un plus petit nombre de personnes, se louent en général moins cher, que ceux qui s'en chargent sont ordinairement plus éclairés, plus instruits, plus riches, et que les frais d'exploitation y sont beaucoup moins élevés qu'avec la petite culture.

On ne saurait trop rappeler aux propriétaires qu'ils auront plus d'avantages à conserver un locataire qui paie régulierement, qui entretient bien leur domaine, et qui lui donne une bonne réputation de fertilité dans la contrée, que de s'adresser à un malheureux qui discrédite leurs terres par sa mauvaise culture, et qui, après avoir végété quelque temps, est obligé de quitter l'exploitation, qu'un autre craindra de prendre après lui. Souvent, il n'aura pas achevé de payer le prix de son bail, et l'on n'obtiendra le restant qu'après un long temps, et par des moyens coërcitifs. Le propriétaire s'apercevra de cette vérité quand il s'agira de relouer son domaine, et il reconnaîtra la justesse de ce dicton si répandu dans les campagnes : *Tant vaut l'homme, tant vaut la terre.*

§ III. — Mode de paiement du prix du bail. — Fermage à moisson. — Livraisons en nature.

Dans quelques parties du Berri, de la Sologne, de la Mayenne et autres contrées, des baux, quoique stipulant une redevance fixe, donnent cependant au preneur la faculté de se libérer en nature, avec les produits du sol. Ce mode de paiement, qui s'appelle *fermage à moisson*, n'est pas favorable au cultivateur. En effet, si la récolte est peu abondante, elle se trouve presque toute employée à payer au propriétaire ce qui lui est dû. Si le fermier l'avait conservée en entier, l'élévation du prix aurait pu compenser son peu d'abondance; mais la part qui lui est laissée suffit souvent à peine pour la consommation de sa famille, et celle de ses animaux. Sa position est bien plus précaire encore, s'il est obligé d'acheter lui-même des grains ou des fourrages. Sans doute, si le prix des denrées s'élève dans les mauvaises années, il diminue dans les bonnes; mais la hausse, dans le premier cas, est plus forte que la baisse dans le second. M. de Gasparin en cite un exemple que nous croyons devoir rapporter, parce qu'il fera voir nettement la position (1).

(1) *Guide du propriétaire des biens ruraux affermés*, p. 363.

Cet écrivain suppose un fermier qui récolte, année moyenne, 1,000 hectolitres de grains, sur lesquels il doit en livrer 500 au propriétaire. En 1818, année peu favorable, ses terres ne lui rapportent que 660 hectolitres. Le propriétaire perçoit 500 hectolitres qui, à 48 fr. l'un, produisent. . . . . 24,000 f.

Le fermier touche le prix de 160 hectolitres qui est de. 7,680

Différence, en faveur du propriétaire, 16,320 f.

Or, c'est dans ce moment que le fermier n'aura pas de grains à vendre, et devra peut-être en acheter.

En 1825, année d'abondance, le même cultivateur récolte 1,500 hectolitres, qui ne valent que 19 fr.

Le propriétaire touche. . . . . 9,500 f.

Le fermier. 19,000

Différence en faveur du fermier. . . 10,500 f.

Ainsi, en supposant que, dans les années moyennes, le sort du propriétaire et du fermier soit égal, il n'y a aucune parité entre eux, dans les chances des bonnes et des mauvaises.

Certains propriétaires se réservent dans le bail

la faculté d'exiger le paiement en argent ou en nature; ils sont inspirés, en général, dans cette réserve, par la crainte du retour des assignats, ou par le désir de spéculer sur la vente des grains, lorsqu'ils jugeront l'année favorable à ce genre de commerce.

Dans quelques localités, par exemple aux environs de Chartres, la redevance est souvent acquittée, moitié en blé, moitié en argent. D'autres fois, le bailleur se réserve le droit d'exiger le paiement en écus ou en denrées, à son choix, suivant un prix fixé d'avance, ou qui se règle d'après les mercuriales.

Enfin, nombre de contrats qui stipulent le paiement intégral en argent contiennent néanmoins des clauses relatives à quelques livraisons en nature, de volailles, de beurre, de blé. Elles sont ordinairement ajoutées par le propriétaire, en sus du prix général de location; souvent elles servent de moyen de transaction, d'appoint, pour ainsi dire, et décident un arrangement dont les bases étaient déjà convenues. Toutes ces clauses sont une réminiscence plus ou moins éloignée du colonage partiaire; à ce titre, nous les croyons désavantageuses à l'agriculture et aux cultivateurs. Ceux-ci ont besoin d'une liberté

entière dans leur gestion. Leur manière de cultiver dépend souvent de la condition qui leur est faite. « Les pays sont cultivés, non pas en raison de leur fertilité, mais en raison de leur liberté (1). »

Voici sur les livraisons en nature l'opinion de sir John Sinclair : « La rente doit être restreinte à des paiemens en argent ; le grain et les autres objets fournis en nature sont constamment de qualité inférieure. On doit éviter d'imposer au fermier aucun fardeau qui tende à entraver son industrie, ou à détourner son attention des opérations de sa ferme (2).

Mathieu de Dombasle pense « qu'en exigeant de son fermier des paiemens en nature, le propriétaire achète dans le fait la plus mauvaise volaille au prix le plus élevé, et paie, pour un peu d'ouvrage mal exécuté, plus qu'il n'aurait donné aux meilleurs ouvriers pour exécuter le même travail, tandis que les améliorations de sa propriété sont entravées, et que l'élévation progressive qu'il pouvait espérer dans sa rente est arrêtée (3). »

(1) *Esprit des lois*, liv. XVIII, chap. III.
(2) *Agriculture pratique et raisonnée*, t. 1, p. 102 et 103.
(3) *Annales agricoles de Roville.*

§ IV. — Charges imposées aux fermiers.

Ces objections s'appliquent également aux faisances et charges qui sont souvent imposées aux fermiers, telles que de faire divers transports pour le propriétaire, de labourer une portion de terre que celui-ci s'est réservée. Elles sont la cause de mille difficultés et tracasseries entre celui qui en profite et celui qui les supporte. Elles sont gênantes pour le cultivateur, qui les considère quelquefois comme une réminiscence des droits féodaux. Il est toujours possible de les convertir en argent, ce que nous regardons comme bien préférable.

§ V. — Diverses autres stipulations.

Les baux à loyer des terres renferment beaucoup d'autres stipulations qui ont pour objet la faculté ou la prohibition de dessoler, la profondeur des labours, le droit de sous-louer. Elles sont analysées par les auteurs qui se sont occupés spécialement de la rédaction des baux (1). Leur influence

(1) Voir, entr'autres, Rozier, Jouvencel, Crud, Gabion, et l'ouvrage déjà cité de M. de Gasparin, *Guide du Propriétaire des biens ruraux affermés*. Voir également de nombreux articles insérés dans les *Annales de Roville*, *de Grignon*, *de l'agriculture française*, les *Bulletins* de la Société d'agriculture de la Seine, de Seine-et-Oise, et autres journaux agricoles.

sur l'agriculture n'est pas assez marquée pour qu'il entre dans notre plan de les discuter. Il est à désirer que les propriétaires s'occupent eux-mêmes de la rédaction de leurs baux. Elle est ordinairement abandonnée, dans les campagnes, à des clercs de notaires, qui se contentent de copier quelques vieilles formules, et de reproduire d'anciennes clauses, souvent peu en harmonie avec les nouveaux systèmes de culture, et les connaissances acquises depuis. Des actes aussi importans et aussi compliqués demandent plus de soins.

TITRE SEPTIÈME.

Comparaison entre les divers modes de loyer des terres.

Les développemens dans lesquels nous sommes entrés ont dû faire voir suffisamment au lecteur à quel mode nous donnions la préférence. Nous pensons qu'il regardera, ainsi que nous, comme le plus utile à l'agriculture, le fermage à redevance fixe, payable en argent, avec un bail convenablement rédigé, renfermant des stipula-

tions qui donnent de la sécurité au cultivateur. Si quelques personnes hésitaient encore dans leur jugement, elles ne seraient probablement partagées qu'entre le fermage à rente fixe et le colonage partiaire. Pour achever de les décider, nous appuierons nos assertions précédentes, soit d'exemples pris sur divers points de la France, soit de résultats statistiques extraits de sources officielles. Nous commençons par les premiers.

Envisageons d'abord le département du Nord, qui occupe sans contredit la première place dans l'échelle agricole du royaume. On y trouve toutes les situations possibles de la propriété, depuis l'arrondissement de Lille, où les terres ont atteint une extrême division, jusqu'à celui de Cambrai, où sont de grands domaines. Les terres y donnent en moyenne 20 hectolitres de blé, et plus de 30 hectolitres d'avoine. Ce département n'a que les 7/100mes de sa superficie en jachères. C'est là que le lin et le colza, ces plantes si utiles à l'agriculture, ont d'abord été essayées, et que la betterave a pris son plus grand développement.

Quel système est adopté dans cette riche contrée, pour la location des terres? Sauf un très petit nombre de métayers, qui ont survécu dans

l'arrondissement de Dunkerque, c'est le fermage à prix d'argent (1).

L'Alsace rapporte peut-être moins que le département du Nord; cependant, sa plaine étroite doit être mise au rang des plus belles provinces de la France. Il y a plus de propriétaires et moins de fermiers qu'en Flandre; la distribution de la culture et des capitaux n'est pas la même, mais le métayage y est également presqu'inconnu.

On ne le pratique pas davantage dans les beaux départemens de l'Eure, de l'Oise, dans les autres parties de la Normandie, de l'Ile-de-France, dans la Lorraine, etc.

En regard de ces riches contrées, plaçons d'autres points du royaume. Toutes les personnes qui auront suivi la route d'Orléans à Clermont-Ferrand, à travers le Berri, la Sologne, le Bourbonnais, auront été affligées de l'aspect misérable que présente le pays. On en est d'autant plus frappé, qu'on y arrive après avoir quitté les riches plaines de la Beauce. Si l'on excepte quel-

(1) Voir, pour plus de détails, *Agriculture du département du Nord*, par M. Rendu, inspecteur-général d'agriculture;

Des changemens survenus dans la situation agricole du département de l'Eure, par M. Passy;

Statistique générale de l'agriculture, publiée par le ministère de l'agriculture.

ques points, tels que les environs de Vierzon, de Bruère (1), de Bourges, de Saint-Amand, le reste du territoire présente une partie de ses champs incultes remplis seulement d'ajoncs et de bruyères; dans les autres, de maigres récoltes; très peu de froment et de prairies artificielles; presque partout du seigle et de l'orge; de chétifs animaux; l'antique araire pour toute charrue; des têtards, ou chênes étêtés, cet arbre du petit cultivateur qui ne peut attendre sa croissance, et qui veut en retirer chaque année son chauffage.

Ce triste état n'est pas causé uniquement par la mauvaise qualité du sol; sans doute, il est moins fertile que dans beaucoup d'autres localités; mais nous pourrions citer des propriétaires agriculteurs qui en ont obtenu de bonnes récoltes. Il n'est pas d'ailleurs de si mauvais terrain qui ne puisse donner quelque produit, ne serait-ce que celui des pins. On connaît les services que cet arbre a rendus en Champagne, en Gascogne. Ceux qu'on est parvenu à naturaliser sur les dunes de la mer, de Bordeaux à Bayonne, prouvent que

(1) Dans ce village, situé entre Vierzon et Bourges, on remarque une colonne placée au milieu de la grande route, et qui indique le centre géométrique de la France. Une inscription y avait été placée, mais elle a été détruite, à la révolution de 1789.

les pins peuvent réussir dans les sables les plus secs et les plus arides (1). La véritable cause de cette affligeante situation, c'est le système d'exploitation des terres. Les métayers les tiennent soit directement du propriétaire, soit de fermiers qui ne les cultivent pas par eux-mêmes, et qui les leur sous-louent en détail. Ils ne les ont ordinairement que pour un an ; après ce temps, à moins que le bailleur ne soit très satisfait du colon, il le congédie pour en prendre un autre, avec lequel il agit de même l'année suivante. On comprend combien cet usage est désastreux pour l'agriculture. Le sol deviendrait bientôt

(1) Ils rendent à cette contrée des services plus importans encore, en la préservant de l'envahissement de ces dunes mouvantes que les vents de la mer poussaient chaque année dans les terres, d'une quantité que l'on pouvait calculer. Elles avaient englouti déjà plusieurs villages, lorsque l'illustre Brémontier apprit à les fixer.

Dans cette même contrée, les travaux intéressans exécutés par la compagnie agricole et industrielle d'Arcachon, près du port de la Teste (Gironde), font voir que ces landes de Gascogne ne sont pas improductives. On trouvera plus de détails à ce sujet dans le travail que nous avons publié *Sur les moyens les plus propres à mettre à la disposition de l'agriculture les terres en friche du royaume*, et dans le *Voyage dans les landes de Gascogne*, par M. de Mortemart-Boisse.

Peu de domaines offrent un modèle aussi complet de plantations d'arbres verts, et des leçons aussi bonnes sur les soins à leur donner, que celui d'Harcourt, situé dans une partie peu fertile du département de l'Eure, près Brionne, et appartenant à la société royale et centrale d'agriculture de la Seine.

complètement improductif, si les cheptels assez nombreux dans le pays, et toujours fournis par le propriétaire, ne donnaient des engrais, que le colon, par son bail, est obligé de mettre sur la métairie.

TITRE HUITIÈME.

—

Preuves résultant de tableaux statistiques.

Nous pourrions pousser plus loin ces exemples particuliers; mais nous possédons, dans la *Statistique de l'agriculture en France*, des documens officiels qui nous permettent d'apprécier la situation générale du royaume. Cet ouvrage fait partie de la précieuse publication entreprise depuis quelques années par le ministère de l'agriculture et du commerce, pour tout ce qui concerne la statistique générale de la France, sous le rapport de son agriculture, de sa population, de son commerce, etc. Nous mettrons sous les yeux de nos lecteurs des tableaux que nous avons choisis parmi ceux de cette collection qui renfer-

maient les résumés, ou les résultats les plus concluans pour la thèse qui nous occupe. Des chiffres seront plus éloquens que des paroles.

Les quatre-vingt-six départemens de la France ont été groupés dans ce travail par régions, « afin, dit le rapport au roi placé en tête de l'ouvrage, de conserver les rapports de climat, de sol, de position géographique et toutes les autres analogies existant entre nations limitrophes. Le territoire de la France a été partagé en quatre régions comprenant chacune vingt-un ou vingt-deux départemens, et ayant à peu près la même étendue et la même population. Le méridien de Paris qui partage la France en deux parties presque égales, et le quarante-septième parallèle, qui le coupe précisément au centre du royaume, ont fourni le tracé de cette division en Nord oriental, Nord occidental, Midi oriental, Midi occidental. »

	MIDI ORIENTAL.		NORD ORIENTAL.		MIDI OCCIDENTAL.		NORD OCCIDENTAL.	
	FR.	C.	FR.	C.	FR.	C.	FR.	C.
Nombre d'hectares..........	13,287,463	»	12,843,336	»	13,311,748	»	12,451,317	»
Nombre d'hectares en culture....	3.828.003	52	5,035,699	47	5,195,429	»	5,135,894	39
Nombre d'habitans..........	7,372,530	»	8,545,712	»	7,146,365	»	10,268,714	»
Nombre d'arrondissemens......	84	»	93	»	86	»	95	»
Nombre de communes.........	6,806	»	12,798	»	8,088	»	9,687	»
Nombre d'hectares en pâtures et pâtis..................	3,669,309	»	799,598	»	2,609,002	»	1,528,112	»
Nombre d'hectares en prairies naturelles................	882,767	86	1,064,515	22	1,186,240	68	1,064,107	8
Id. en prairies artificielles......	188,483	51	545,233	8	210,615	41	631,149	69
Valeur des produits agricoles consommés par an...........	604,934,335	»	779,959,189	»	542,156,097	»	977,724,805	»
Valeur des animaux domestiques.. .	346,930,228	»	529,978,504	»	402,691,852	»	581,477,390	»
Leur produit total par an......	128,572,101	»	221,004,583	»	127,337,090	»	287,051,238	»
Revenu brut de toutes les productions, par an...........	945,000,000	»	1,300,000,000	»	719,820,963	»	1,051,423,501	»

Consommation annuelle par habitant.

	MIDI ORIENTAL.	NORD ORIENTAL.	MIDI OCCIDENTAL.	NORD OCCIDENTAL.
	Hectolitres.	Hectolitres.	Hectolitres.	Hectolitres.
Froment.	1, 35	1, 99	1, 64	1, 80
Méteil.	0, 14	0, 41	0, 21	0, 50
Seigle.	0, 93	0, 49	0, 71	0, 58
Orge, Avoine, Maïs, Sarrasin, Châtaignes.	0, 58	0, 11	0, 44	0, 12
Pommes de terre.	2, 31	3, 26	1, 86	1, 94
Vin.	0, 91	0, 63	1, 3	0, 35

Production annuelle par hectare.

	MIDI ORIENTAL.	NORD ORIENTAL.	MIDI OCCIDENTAL.	NORD OCCIDENTAL.
	Hectolitres.	Hectolitres.	Hectolitres.	Hectolitres.
Froment.	11, 27	13, 55	9, 71	14, 98
Seigle.	9, 73	10, 64	9, 81	13, 82
Avoine.	14, 56	15, 54	12, 38	18, 63
Pommes de terre.	90, 78	130, 24	70, 48	128, 46
Vins.	18, 28	28, 95	14, 38	20, 69
Légumes secs.	10, 11	15, 2	8, 86	12, 98
Colza.	8, 99	13, 44	9, 48	14, 44

Si l'on examine avec attention les tableaux ci-dessus, on est frappé de l'infériorité de la partie méridionale, comparativement à la partie septentrionale. Ainsi, bien que l'étendue de celle-ci soit moindre, elle renferme plus d'habitans, d'arrondissemens, de communes, de terres en culture, de prairies. La valeur de la production totale du sol et des animaux domestiques s'y trouve de beaucoup supérieure. Les départemens méridionaux ne suffisent pas à la nourriture de leurs habitans; ceux du nord produisent plus qu'ils ne consomment.

L'infériorité du midi est encore plus marquée, en pénétrant dans les détails. Plus les produits sont précieux et utiles, plus ils demandent de soins et de travaux, et moins il y en a dans les provinces méridionales, par rapport à celles du nord. Ainsi, la différence est plus forte pour le blé, les légumes, les pommes de terre, que pour l'orge, le maïs, le seigle. Elle l'est plus pour les prairies artificielles que pour les prés naturels.

Le nord a plus de chevaux et de bétail; les espèces d'animaux y sont plus belles; leur revenu moyen est plus élevé.

La nourriture et le bien-être des habitans se

ressentent de ces différences. On mange plus de froment, de pommes de terre, de légumes, dans le nord; et dans le midi, plus de seigle, d'orge, de maïs. Les quarante-trois départemens de la France septentrionale consomment presque les deux tiers du froment qui sert à la subsistance du royaume; les quarante-trois du midi n'en emploient pas beaucoup plus d'un tiers. Le midi oriental n'absorbe que 10,051,349 hectolitres, au lieu de 14,318,489 qui représenteraient le quart de la consommation totale du froment en France (1).

La production annuelle d'un hectare de terre est toujours supérieure dans le nord, même pour la vigne.

D'où provient cette infériorité marquée de la partie méridionale du territoire? Faut-il l'attribuer à la mauvaise qualité du sol? Il est en général aussi riche que dans le nord. Au climat? il est plus beau, il permet des cultures plus variées; presque partout les arrosages sont faciles, et l'on sait ce que produit l'action combinée de l'eau et de la chaleur.

Le métayage répandu presqu'universellement

(1) *Statistique du blé en France*, par M. Moreau de Jonnès.

dans le midi, et très rare dans les départemens septentrionaux, est, suivant nous, la cause principale de ces différences.

« La triste peinture de l'état de misère dans lequel ce système a plongé plusieurs des nos départemens que l'on peut considérer comme possédant les sols les plus fertiles du royaume, où les domaines ruraux les plus étendus ne produisent presque rien pour les propriétaires, et sont, sous le rapport vénal, infiniment au-dessous des domaines situés dans des sols plus ingrats, mais dans des cantons où un autre système de culture a prévalu, est la preuve la plus convaincante de l'imperfection de ce système (1). »

Si des données avaient été recueillies sur l'état agricole de la France, à une époque antérieure à la nôtre, les faits dont nous n'avons aujourd'hui que le résumé se produiraient dans leur développement successif. Nous y verrions, sans aucun doute, la manifestation complète des effets que nous avons attribués aux divers systèmes d'amodiation, et les contrées exploitées par des fermiers nous offriraient un progrès beaucoup

(1) *Des baux à partage de fruits*, par Mathieu de Dombasle, *Annales agricoles de Roville*, t. 4, p. 310.

plus rapide que celles où domine le métayage. Malheureusement *la statistique générale* ne nous fournit pas ce renseignement; elle a constaté la situation actuelle, mais sans s'occuper du passé. Les statistiques faites précédemment par Vauban, par A. Young, par l'Assemblée Constituante, par Napoléon, ne sont pas assez complètes ni surtout assez exactes, pour servir de base à un jugement certain.

Le travail que nous réclamons a été exécuté par M. H. Passy, pour le département de l'Eure, qu'il représente à la Chambre des Députés (1). De l'an IX à 1837, c'est-à-dire, dans l'espace de trente-sept années, la production agricole du département de l'Eure s'est singulièrement accrue, et dans une proportion beaucoup plus rapide que l'étendue des terrains mis en labour, ce qui indique une grande amélioration dans la manière de cultiver. Ainsi, les exploitations rurales comprenaient, en l'an IX, 394,939 hectares, en 1837, 399,994,

(1) *Des changemens survenus dans la situation agricole du département de l'Eure, depuis l'année* 1800. Ce travail, déjà cité, est extrait du *Journal des économistes*, pour 1841, recueil où l'on trouve un grand nombre d'articles savans et profonds, et qui se publie avec la collaboration de MM. Hip. Passy, Rossi, Blanqui, Moreau de Jonnès, etc.

tandis que le produit des récoltes, réuni à celui des animaux, est monté de 52,124,492 francs à 81,604,688 fr., ce qui représente une augmentation de plus de 56 $_0/^0$. Chaque hectare donnait par an un produit moyen de 132 fr., en l'an IX, de 204 fr. en 1837; différence, 54 o/o.

Si la population du département s'était accrue aussi rapidement que sa production, le bien-être des habitans ne se serait pas développé. Mais, tandis que la richesse gagnait, comme nous venons de le voir, 54 o/o, la population s'élevait seulement de 5 o/o. Ainsi, la consommation de chaque habitant est devenue beaucoup plus considérable. En même temps, elle s'est améliorée et diversifiée. Aux quantités que chaque individu consommait, en 1800, il faut ajouter par an 58 litres de grains, 130 litres de pommes de terre, 29 kilog. de légumes frais, 9 kilog. de viande, 51 litres de cidre.

Les diverses cultures se sont développées dans des proportions différentes, suivant leur importance, les besoins des localités ou autres causes accessoires; l'accroissement est d'autant plus sensible que les plantes sont plus utiles ou plus chères. Parmi les céréales, dont la somme a augmenté de 7 o/o, le froment a gagné 9 o/o; le sei-

gle, au contraire, a subi une réduction de 2 o/o au moins. Les jardins occupent deux fois plus de superficie; les foins et racines fourragères se sont propagés dans la proportion de 264 o/o. Sur 100 hect. en culture, plus de 43 étaient en jachères, il y a quarante ans; aujourd'hui, 20 seulement se reposent. Le nombre des animaux est de beaucoup supérieur. Il y a deux fois plus de gros bétail, deux fois plus de moutons. Ils sont mieux nourris, ils ont gagné en taille, en poids et en valeur. Ces citations, que nous ne pousserons pas plus loin, doivent faire voir quel a été, depuis quarante ans, le progrès agricole du département de l'Eure. Il doit cette heureuse position au bon esprit de ses habitans, et à leur amour du travail; mais surtout à la méthode du fermage à redevance fixe, qui s'y trouve à peu près universellement répandue depuis longtemps.

Au lieu d'étudier ce département, si M. Passy avait dirigé ses recherches sur une contrée soumise au métayage, il n'aurait certainement pas trouvé les mêmes résultats, et ne serait pas arrivé aux mêmes conclusions. Il est vivement à désirer qu'un travail analogue à celui dont nous venons de citer un abrégé soit exécuté pour les autres parties de la France. Quelques

difficultés qu'il présenterait, sur certains points, par l'absence de documens, nous espérons que des hommes laborieux l'entreprendront, et s'efforceront de recueillir ce qui aura survécu dans chaque localité.

Des travaux spéciaux sur. l'extension des diverses cultures en France seraient aussi très utiles. M. Moreau de Jonnès a fait paraître un mémoire fort intéressant, et que nous avons eu déjà l'occasion de citer, sur la plus importante, celle du blé. Nous en extrairons quelques passages qui ont trait directement à notre sujet.

La production totale du blé, en France, est de 69,558,062 hectolitres.

Les départemens de la région septentrionale(1) produisent près des deux tiers de ce chiffre. Ceux du midi oriental n'y concourent que pour 1/15e, tandis qu'ils devraient en fournir 1/4, d'après leur étendue. Ils n'entrent que pour 1/3 dans la quantité versée par la France orientale, au lieu d'y figurer pour moitié.

Les départemens qui produisent le plus de blé sont ceux de l'ancienne Flandre, de la Nor-

(1) La division dont l'auteur se sert est celle adoptée par la *Statistique générale de l'agriculture en France*, que nous avons indiquée page 164.

mandie, l'Artois, l'Ile-de-France, la Picardie, le Poitou, le Dauphiné.

Voici les nombres les plus élevés:

Nord.	2,312,689 hectolitres.
Seine-Inférieure.	2,160,600
Eure.	1,631,373
Aisne.	1,630,325
Pas-de-Calais.	1,565,476
Seine-et-Oise.	1,556,369

Voici les chiffres les plus bas :

Loire.	136,612
Haute-Loire.	100,333
Lozère.	60,416
Cantal.	41,132
Basses-Alpes.	10,214

Le lecteur aura remarqué comme nous que les départemens qui figurent dans ce tableau pour le chiffre le plus élevé appartiennent à la classe de ceux où le fermage à rente fixe est répandu, tandis que ceux dans lesquels règne le métayage se trouvent en bas de l'échelle.

Mais, dira-t-on, ces localités qui produisent moins de blé consacrent peut-être leurs terres à d'autres cultures; les résultats ne seraient pas les mêmes, si l'on calculait le revenu d'un hectare, au lieu de prendre le produit total. Les chiffres

de M. Moreau de Jonnès se chargeront de la réponse :

	Hectolitres.	
Tandis que le département du Nord produit.. .	20, 74	Par hectare.
Celui de Seine-et-Oise.	19, 55	
— de l'Oise.	18, 76	
— de la Somme.	18, 55	
— de Seine-et-Marne.	17, 87	

	Hectolitres.	
On récolte dans le Gard.	8, 90	Par hectare.
Dans les Landes.	8, 62	
— le Vaucluse.	8, 55	
— la Creuse.	8, 25	
— les Basses-Alpes.	8, 19	

Dans ces tableaux, comme dans les précédens, on voit que les chiffres les plus élevés appartiennent aux contrées à fermiers, et les plus faibles à celles où domine le colonage partiaire.

TITRE NEUVIÈME.

Remplacement des divers modes de location des terres par le fermage à redevance fixe.

La supériorité du fermage à redevance fixe sur les autres modes de location des terres étant bien établie, il nous reste à exprimer le vœu que son

adoption devienne générale, et à indiquer quelques moyens pour arriver à ce résultat. Nous ne nous dissimulons pas que plusieurs causes s'y opposeront encore longtemps. Les unes tiennent à la nature, les autres à l'homme, peut-être plus rebelle. Nous commençons par les premières.

Dans certaines contrées, le climat est très variable; des grêles, des pluies, des inondations, des gelées prématurées et tardives viennent souvent détruire l'apparence de la plus belle récolte; de nombreuses épizooties ravagent les troupeaux. Il en résulte, dans le prix des denrées, des oscillations fréquentes, qui contrarient le paiement uniforme et régulier des fermages.

Il faut que le fermier ne soit pas trop éloigné des centres de consommation, des marchés, où il puisse vendre ses récoltes en temps utile. Cette nécessité se fait beaucoup moins sentir au colon, qui ne récolte habituellement que le strict nécessaire pour sa consommation et le paiement de sa redevance.

Des voies de communication plus nombreuses et plus commodes qu'elles n'existent sur quelques points de la France sont nécessaires pour se rendre à ces marchés.

Ces difficultés ne sont pas insurmontables : une culture plus parfaite, et des arrosages mieux entendus, rendront le revenu des terres plus certain et plus fixe. La population suivant son mouvement ascensionnel, et l'industrie exigeant sans cesse de nouveaux bras, le nombre des consommateurs ira toujours s'accroissant, et stimulera la production; des chemins meilleurs, plus nombreux, plus prompts, faciliteront les communications; des canaux se creuseront, et les rivières, *ces chemins qui roulent*, suivant l'expression pittoresque de Pascal, seront rendues plus propres à la navigation. Il n'y aura plus alors abondance sur un point du territoire, et disette sur un autre. Les productions s'échangeant et s'équilibrant par toute la France, leur valeur marchande deviendra plus uniforme et plus stable.

Ces changemens s'opèrent chaque jour, et se continueront sans interruption. Mais les obstacles qui tiennent à l'homme lui-même seront peut-être levés moins aisément. La pauvreté, l'imprévoyance, les préjugés de la plupart des métayers; l'insouciance, les faux calculs, un intérêt mal entendu, de la part d'un certain nombre de propriétaires, s'opposeront longtemps encore à la réforme. Les défauts des métayers ne se corrige-

ront que par les efforts et l'influence des propriétaires; c'est à ceux-ci qu'il appartient de les guider dans cette nouvelle voie, de les éclairer, de les soutenir; c'est d'eux par conséquent que nous devons nous occuper.

Un grand nombre de propriétaires pensent que leurs revenus seraient moins élevés avec un bail à redevance fixe, que dans le système du colonage partiaire. D'autres, il faut l'avouer, trouvent plus commode d'avoir affaire à des gens ignorans, parce qu'ils pensent les diriger à leur volonté plus aisément que des hommes éclairés. Nous ferons d'abord justice de cette dernière erreur. A ceux qui raisonnent ainsi nous dirons que leur propre intérêt, aussi bien que les sentimens naturels de générosité et de charité, doivent leur faire repousser ce froid calcul d'égoïsme. Les personnes qui ont habité la campagne, lorsqu'elles ont eu à régler des affaires avec des paysans qui ne savaient ni lire, ni écrire, ne les ont-elles pas toujours trouvés difficultueux et méfians? Si elles ont fait un écrit avec eux, ne les ont-elles pas vus s'imaginer qu'on y insérait d'autres clauses que celles convenues? Les rapports n'étaient-ils pas plus agréables et plus faciles avec ceux qui avaient reçu une instruction appropriée à leur condition?

Les propriétaires qui pensent que le fermage à redevance fixe et payable en argent diminuerait leurs revenus s'abusent également. Le rapport du prix de location des terres en France avec le produit brut qu'elles donnent, varie suivant les localités. Dans la Flandre, dans les départemens de l'Eure, de l'Oise, de Seine-et-Marne, un demi-hectare de terre labourable rapporte, terme moyen, de 200 à 300 fr., et se loue 40 ou 50 fr. Dans les parties les moins bonnes de l'Aisne, de la Somme, le revenu ordinaire est de 180 fr.; la location, de 20 à 25 fr. Sans multiplier les exemples, on peut dire que, le plus habituellement, en France, le prix de location des terres représente le cinquième ou le sixième de leur revenu brut.

Or, des propriétaires qui perçoivent de leurs colons la moitié ou le tiers des récoltes en nature ne peuvent s'imaginer qu'ils auraient plus de profit à toucher 1/5e ou 1/6e du produit en argent. Ils penseraient autrement, s'ils réfléchissaient que leurs terres rapportent beaucoup moins dans les mains du colon partiaire que dans celles du fermier; s'ils examinaient à quoi se réduit en définitive, par suite des pertes et des déchets, cette moitié des récoltes, en supposant qu'ils l'aient

reçue intégralement ; quels désagrémens leur occasionne la vente de ces denrées et la rentrée du prix ; s'ils calculaient, en un mot, le bénéfice net qui leur reste. L'argent livré par le fermier n'a pas de réductions semblables à subir, et n'occasionne pas de tels ennuis.

Enfin, s'ils portaient leurs regards sur le passé, ils verraient que depuis 1789 les redevances des colons sont restées à peu près les mêmes, tandis que dans beaucoup de contrées les fermages ont doublé (1).

Espérons donc que les propriétaires mieux éclairés entreront dans cette voie où nous les appelons. Les moyens qu'ils devront employer, pour amener et habituer le métayer à cette nouvelle condition, dépendent d'élémens trop variables, et de circonstances locales trop diverses, pour qu'on puisse les prescrire tous à l'avance ; mais on peut placer des jalons sur la route.

La transition sera ménagée, si l'on ne convertit que successivement en argent les divers paiemens qui s'effectuaient auparavant en nature.

Il sera utile de donner dans le principe une étendue peu considérable aux exploitations ;

(1) Boislandry, *Principes favorables aux progrès de l'agriculture*, 2 vol. in-8°.

elles se trouveront plus en rapport avec les forces des nouveaux fermiers. Les cultivateurs, en Angleterre, ne se mettent à la tête d'une exploitation rurale qu'après s'être assuré un capital égal à huit fois le montant de la rente qu'ils auront à payer. Les économistes anglais calculent qu'un laboureur entrant dans une ferme nue, c'est-à-dire non garnie de tous ses accessoires, doit être pourvu d'un capital de 10 livres sterling par acre, ou de 570 fr. par hectare, l'acre étant à l'hectare dans le rapport de 131 à 312. Les cultivateurs ne sont peut-être pas assez riches chez nous pour imiter complètement cet exemple; nous l'avons cité pour montrer ce que l'on pense, dans les pays où l'agriculture est florissante, sur les sommes qu'il convient de lui consacrer.

« Le champ doit être plus faible que le laboureur, dit Columelle, car s'il est plus fort, le propriétaire sera écrasé. »

Les redevances devront être établies dans le principe à un taux peu élevé, basé sur le revenu des années moyennes, et non sur celui des plus abondantes. Les fermiers ne sauraient économiser dans celles-ci, pour remédier au déficit des autres, sans cette précaution, nécessaire surtout à leur

début, lorsqu'ils n'ont pas encore la prévoyance qu'exige leur nouvelle position. Des faits qui se sont passés dans les provinces du Midi, et qui sont attestés par M. de Gasparin, dans son *Guide du propriétaire des biens ruraux affermés*, prouveront cette vérité. Dans les années qui s'écoulèrent de 1815 à 1821, les récoltes avaient été abondantes, et les prix s'étaient bien soutenus. Nombre de métayers demandèrent à devenir fermiers. Les propriétaires y consentirent, mais ils fixèrent le taux de la redevance sur le revenu de leurs domaines dans ce moment favorable. Les années suivantes furent mauvaises, et les prix baissèrent. Les fermiers ne purent payer ; il fallut reprendre l'ancien état des choses. Depuis, d'autres tentatives du même genre avaient eu lieu : les ravages causés, en 1841, par les inondations répétées du Rhône et de la Saône ont retardé de nouveau ce progrès.

Il ne faudra pas exiger trop rigoureusement la rentrée des fermages aux époques fixées par le bail. Les termes de paiement ne sont presque jamais strictement observés, même dans les pays où la bonne culture est établie depuis longtemps. Ils ne se paient ordinairement qu'une an-

née après l'échéance, en Normandie, et deux ans dans la Flandre orientale (1); à plus forte raison devra-t-on faire ces concessions à des fermiers qui débutent, et dont les exploitations sont peu étendues. Leurs bénéfices sont plus faibles; ils ne peuvent faire autant de réserves; une récolte ordinaire leur donne seulement les moyens de faire vivre leur famille, et marcher leur culture; une récolte abondante leur permet d'acquitter plusieurs années de fermage.

Des hommes éclairés, habitant des pays où règne le colonage partiaire, ont souvent adressé des conseils aux propriétaires et aux métayers, et leur ont indiqué des moyens pratiques et appropriés aux localités, pour atténuer les vices de leur système d'amodiation, et le rapprocher, autant qu'il est possible, du fermage à redevance fixe ; nous ne saurions trop encourager leurs efforts pour arriver à cet heureux résultat (2).

Ce qui est surtout nécessaire, c'est que le propriétaire se décide à consacrer une partie de son

(1) Schwerz, *Agriculture de la Belgique.*

(2) Voir, entre autres, un mémoire intitulé : *Améliorations à introduire dans le métayage du sud-ouest de la France*, par M. Martinelli, couronné par l'Académie des sciences, lettres et arts de Bordeaux, et inséré dans ses *Mémoires* pour 1842, p. 553.

temps à faire pour ainsi dire l'éducation de ses métayers, et ne se laisse pas rebuter par les difficultés qu'ils ne manqueront pas de lui opposer. Il devra leur donner fréquemment des conseils, les suivre, les encourager dans leurs essais. Il s'attachera à leur faire bien sentir leur nouvelle position, à leur faire comprendre que tout ce qu'ils gagneront au-delà d'une somme fixe, représentant leur redevance, leur restera comme bénéfice. S'il peut faire exploiter par des journaliers, sous sa direction, une petite partie de son domaine, et en obtenir de bons produits, le colon finira par l'imiter; mais il faut que ces produits représentent un intérêt convenable de l'argent qu'ils lui auront coûté, et que ces dépenses ne soient pas au-dessus des forces du cultivateur; sans quoi celui-ci ne manquera pas de dire que ces succès n'ont été obtenus qu'à force d'argent, et que les hommes riches peuvent seuls prétendre à les imiter.

Nous avons vu que le colon est presque toujours dépourvu de capitaux : le propriétaire sera peut-être obligé de lui avancer les premiers fonds; mais cette avance fructifiera, et le fermier, dont le bien-être ira toujours se developpant, sera bientôt à même de la rembourser.

Les propriétaires profiteront, plus que toute autre classe de la société, de l'extension de l'aisance dans les campagnes. Plus le paysan est heureux, plus le prix des terres et le taux des locations s'élèvent. C'est un fait dont nous sommes témoins chaque jour, et qui s'explique facilement. L'étendue des terres cultivables a des bornes; le nombre de ceux qui peuvent les rechercher n'en a pas, pour ainsi dire. La marchandise est limitée par sa nature; la demande ne l'est point. Si un fermier retire de la terre qu'il cultive plus qu'un intérêt raisonnable de son capital, et le remboursement de ses avances, des enchérisseurs se présenteront pour le remplacer à la fin de son bail, et il n'en conclura pas un autre aux mêmes conditions. Les propriétaires seront donc amplement dédommagés, dans l'avenir, des sacrifices qu'ils auront su faire pour le présent. Ils auront en même temps la satisfaction de contempler les heureux qui leur seront redevables de leur position, et, ce qui est bien rare, chacun aura gagné au changement.

FIN.

APPENDICE.

—

DÉTAILS SUR LA SITUATION DU LABOUREUR EN IRLANDE ET DANS LE PAYS DE GALLES.

(Voir page 86.)

Le nom seul de la redevance que le laboureur irlandais est obligé de payer à son maître, *rack-rent* (rente extorquée, arrachée par la torture), exprime bien la manière dont elle est obtenue. M. de Beaumont a retracé en paroles éloquentes la situation déplorable de cette contrée, et en a cherché le remède (1). M. de Sismondi s'en est aussi préoccupé (2). Des écrivains et des documens officiels anglais, malgré cet amour-propre national qui les porte à dissimuler ce qui n'est pas à leur avantage, ont décrit eux-mêmes cet horrible tableau (3).

(1) *De l'Irlande*, t. II, p. 103 à 263.
(2) *Etudes sur l'économie politique*, t. I, p. 361 à 376.
(3) Voyez, entre autres, Wakefield, Mason, A. Young, enfin les enquêtes faites à plusieurs reprises par ordre du parlement.

Comment, avec de telles conditions, se trouve-t-il encore des laboureurs en Irlande? La constitution sociale du pays en fournit l'explication. La population y est très nombreuse, et augmente continuellement. Ce fait se remarque dans presque toutes les contrées malheureuses. M. de Beaumont établit même par des tableaux statistiques que l'accroissement dans les diverses parties de l'Irlande est d'autant plus rapide qu'elles sont plus pauvres. La grande majorité des habitans, qui professe la religion catholique, se voit exclue des emplois publics et des professions libérales, excepté celle de la médecine, bien qu'elle puisse légalement y prétendre, depuis l'acte d'émancipation. Elle est trop peu aisée pour devenir propriétaire, et ne peut se livrer à l'industrie ou au commerce, le pays en étant dépourvu. Elle n'a d'autre débouché, d'autre carrière, que la culture des terres, mais tous ne peuvent y trouver place. L'infortuné qui en est privé meurt de faim. Celui qui obtient une petite ferme sait qu'il ne pourra pas payer son propriétaire; il s'attend à se voir bientôt expulsé; mais du moins il aura soutenu jusque-là sa chétive existence, et celle de sa famille.

Lorsqu'il a été ainsi chassé de plusieurs chaumiè-

res, lorsqu'on ne veut plus l'admettre nulle part, il songe à se venger de ceux qui le repoussent. De là ces haines et ces guerres continuelles entre les possesseurs du sol, les traitans secondaires, et les agriculteurs. De là ces révoltes qui ont éclaté plusieurs fois, indépendamment de celles que les motifs politiques ont suscitées, et dans lesquelles on désignait les insurgés par les noms de *White-Boys*, de *Steel-Boys*, *Rockistes*, *Claristes*, etc.

Le laboureur indien est peut-être aussi pressuré que l'Irlandais, mais il s'en aperçoit beaucoup moins. Chacun a son petit coin de terre, et le climat de cette contrée est si doux, le sol tellement fertile, l'habitant a si peu de besoins, que la faible portion de récoltes qui lui est laissée suffit à sa subsistance. Son caractère apathique l'empêche de sentir vivement sa position. Ses principes religieux la lui expliquent d'ailleurs, puisque le souverain, dans l'Inde, a toujours été considéré comme propriétaire de tout le sol.

M. de Sismondi prétend même que le sort de ces cultivateurs est heureux (1). M. Blanqui est loin de partager cette opinion. Il a présenté, dans

(1) *Etudes sur l'économie politique*, t. 1, p. 182.

un mémoire lu à l'Académie des sciences morales et politiques, un tableau frappant des vexations continuelles exercées par les Anglais sur ces nombreuses populations (1).

L'état social du pays de Galles, en Angleterre, a beaucoup d'analogie avec celui de l'Irlande. Jusqu'au dix-septième siècle, la coutume galloise admettait le partage égal des héritages, ce qui avait amené une grande division du sol. Lorsque la loi aristocratique du royaume-uni s'est étendue dans cette partie du pays, il fallut faire violence aux coutumes et aux habitudes de la population, pour réunir les terres dans un petit nombre de mains. Elles devinrent l'apanage de riches Anglais, demeurant pour la plupart sur d'autres points du royaume.

Les habitans, ne pouvant plus posséder en qualité de propriétaires, cherchèrent à rester comme fermiers, et le territoire se subdivisa en une multitude de petites exploitations. Le nombre des prétendans se trouvant encore plus grand que celui des places à occuper, la con-

(1) Voyez aussi le *Journal des Débats* du 12 août 1840; *l'Essai*, publié à Stockholm, *Sur l'empire Indo-Britannique*, par le comte de Bjœrnstierne; les papiers publiés par le comité de la chambre des communes.

currence fit monter outre mesure le taux des fermages. La rente de la terre, qui n'est en moyenne que de 18 shellings en Angleterre, s'éleva, dans le pays de Galles, à 2 livres sterling, ou 40 shellings. Cependant l'agriculture y est peu avancée, et les terres, mal labourées et recevant peu d'engrais, donnent de faibles récoltes. Aussi, la misère est commune; les fermiers mènent une chétive existence; leur nourriture est grossière et à peine suffisante; les journaliers reçoivent pour salaire 9 à 10 deniers par jour en été, et 6 deniers (62 centimes) en hiver.

Une si triste position a soulevé la population. De nombreux rassemblemens, formés de Rebeccaïtes, ou fils de Rebecca (1), se sont portés contre les barrières des routes et les workhouses, les ont assiégées et détruites. Ils ont fait passer des avis aux propriétaires, pour les prévenir que leurs domaines seraient malmenés, s'ils ne faisaient pas, à un jour désigné, une remise de 5 shellings par livre sterling à tous leurs fermiers. Voici l'analyse de leurs griefs et de leurs vœux (2).

1° Renverser toutes les barrières placées à l'en-

(1) Les insurgés ont pris ce nom parce que leur chef, dans l'origine, s'était affublé du costume de Rebecca.

(2) Voir le *Times* du 7 août 1843, et le *Siècle* du 12.

trée des routes de traverse, des sentiers, et de toutes routes réparées aux dépens de la paroisse. Exempter de tout péage le transport des charbons, de la chaux et des grains.

2° Abolir la dîme, et l'impôt qui remplace la dîme (*rent-charge*).

3° Supprimer les taxes destinées à l'entretien des églises (*churchrates*).

4° Réformer entièrement la loi des pauvres.

5° Fixer équitablement la rente payée aux propriétaires du sol (*land-lord*).

6° N'accorder à aucun Anglais le privilége d'être intendant ou gouverneur dans le pays de Galles.

7° Si un homme prend à bail traîtreusement la ferme de son voisin, en informer la dame (Rebecca), et lui prêter assistance, dans le cas où elle voudrait combattre pour vous.

8° Inviter les fermiers à ne pas emprunter d'argent pour satisfaire à d'injustes demandes, et s'il arrivait qu'on les molestât, en pillant ou en détruisant leur propriété, dans l'intérêt de ces exigences, les protéger, et diminuer l'agonie qui leur est infligée.

9° Un comité du conseil privé sera tenu, en cas de nécessité; aucune personne au-dessous de dix-huit ans n'y sera admise, et aucune femme

ou fille n'y sera introduite, à l'exception de Rebecca, et de miss Cromwell.

Cette coalition, après avoir duré plusieurs mois, paraît s'être apaisée, pour le moment; mais, probablement, pour recommencer plus tard.

ÉMANCIPATION DES NÈGRES DANS LES COLONIES ANGLAISES (1).

(Voir page 118.)

L'acte du parlement anglais, en date du 28 août 1833, a proclamé l'émancipation générale des nègres. Il déclarait en même temps en apprentissage, jusqu'au 1er août 1838, ceux des villes, et jusqu'au 1er août 1840, ceux des campagnes supposés moins préparés à la liberté. Les noirs devaient continuer à être employés aux mêmes travaux qu'auparavant, et par les mêmes personnes; seulement la durée en était limitée, de façon qu'il leur restât des momens disponibles, pendant les-

(1) Les détails qui suivent sont extraits en grande partie du *Précis de l'abolition de l'esclavage dans les colonies anglaises*, imprimé par ordre de l'amiral Duperré, ministre de la marine; 2 vol. in-8°.

quels ils pourraient s'occuper pour leur propre compte.

On adoucit la rigueur des traitemens auxquels ils étaient soumis; il leur fut permis de se libérer de l'apprentissage, en remboursant au maître une somme égale à l'estimation des services qu'il devait attendre d'eux, jusqu'à l'époque de leur libération définitive. Celui-ci restait tenu de pourvoir à ce qu'ils reçussent la nourriture, l'habillement, le logement, etc., comme lorsqu'ils étaient esclaves, et de leur donner une portion de terre à cultiver pour leur subsistance. « Ce système d'apprentissage ou de noviciat est universellement répandu dans la Grande Bretagne. On le retrouve dans les ateliers publics et privés, dans les institutions de charité et jusque dans le recrutement de la flotte (1) ».

Il résulte des documens recueillis :

1° Que le passage des noirs, de l'esclavage à la liberté, s'effectue sans commotion;

2° Que des années 1834 à 1838, les crimes et délits, nuls ou presque nuls à l'égard des personnes, allèrent en diminuant dans ce qui se rapporte aux biens;

(1) T. II, p. 7, de l'ouvrage cité à la page précédente.

3° Enfin, que la production, moindre sur certains points, égale ou supérieure sur d'autres, se maintint en général durant les quatre années de l'apprentissage (1).

La distinction qui avait été conservée entre les noirs des cités et ceux des campagnes fut bientôt attaquée par de nombreuses pétitions adressées aux Chambres législatives. On demandait que l'apprentissage cessât pour tous au 1[er] août 1838. Le gouvernement, voulant éviter un conflit entre le parlement qui paraissait incliner vers cette modification, et les législatures coloniales qui s'y opposaient, adopta quelques mesures transitoires, afin de laisser aux conseils locaux l'honneur de l'initiative (2); tous alors se prononcèrent pour la libération immédiate et générale des apprentis.

Depuis ce temps jusqu'à la fin de 1839, où s'arrêtent les documens recueillis, on a consigné les résultats suivans:

« 1° La conduite de la population noire a été généralement paisible et régulière.

(1) T. II, p. 16.
(2) Acte du 11 avril 1838.

» 2° Le travail a subi une notable perturbation, à la suite des débats élevés à l'occasion de la location des cases, et de la fixation des salaires.

» 3° La production agricole a fléchi, comparativement à celle de la période d'apprentissage (1) ».

Le vicomte Palmerston, dans un discours prononcé le 20 juin 1841 devant les électeurs de Tiverton, a affirmé que le travail avait été favoble aux planteurs. De plus amples détails viendront bientôt éclaircir la question.

M. de Sismondi n'approuve pas le système adopté par les Anglais. Suivant cet écrivain, ils ont songé à faire avec les nègres des prolétaires, et non des paysans. C'est cependant à cette transformation qu'il aurait fallu arriver pour leur bonheur, pour la paix de la société, pour le profit des planteurs. L'affranchissement pouvait s'opérer de quatre manières :

1° Par le servage comme en Russie. Le progrès eût été trop faible, et le contrat trop mauvais.

2° Par des concessions à perpétuité moyennant redevance, comme au moyen âge. Ce mode, auquel les habitans de la campagne doivent les

(1) T. II, p. 54.

jouissances de la propriété, ne peut être appliqué que dans des circonstances qui n'existent pas aux colonies.

3° Par le fermage; ce système est celui des Anglais. C'est un état trop avancé pour un homme qui sort de l'esclavage. Si les anciens maîtres se font fermiers eux-mêmes, les nègres ne sont plus que leurs journaliers, et se trouvent trop à leur merci.

4° Par le métayage. L'auteur se prononce positivement pour ce moyen; il demande que chaque plantation soit divisée en autant de métairies qu'elle contient de familles nègres, et qu'un contrat uniforme régisse toute la colonie (1).

M. de Sismondi avait déjà réclamé précédemment le métayage comme la seule manière de régler les difficultés que présentait la conciliation des intérêts des anciens colons de Saint-Domingue, avec ceux des noirs émancipés (2). Qu'il ait ou non raison, on ne peut s'empêcher, en contemplant la situation malheureuse de cette

(1) *Revue mensuelle d'économie politique*, décembre 1833; *Études d'économie politique*, t. 1, p. 427 et suiv.

(2) *De l'intérêt de la France à l'égard de la traite des nègres*, ouvrage adressé en 1814 aux membres du congrès de Vienne.

île, de proclamer cette vérité, qu'un homme ne peut être immédiatement propriétaire en sortant de l'esclavage, et que l'expérience indique des positions intermédiaires, pour amener la transition.

FIN DE L'APPENDICE.

TABLE DES MATIÈRES.

SECTION DEUXIÈME.

TITRE DEUXIÈME.

TROISIÈME PARTIE.

Influence des modes de loyer des terres sur la prospérité agricole.

TITRE PREMIER.

TITRE DEUXIÈME.

TITRE TROISIÈME.

TITRE QUATRIÈME.

TITRE CINQUIÈME.

Colonage partiaire ou métayage.

TITRE SIXIÈME.

Bail à ferme, fermage à redevance fixe.

SECTION PREMIÈRE.

Appréciation générale de ce contrat.

SECTION DEUXIÈME.

Stipulations diverses du bail à ferme.

TITRE SEPTIÈME.

TITRE HUITIÈME.

TITRE NEUVIÈME.

APPENDICE.

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.



